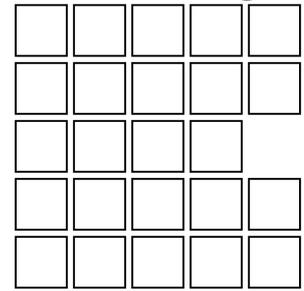


1. Deckblatt zum  
Bebauungsplan Nr.  
E 226, Bebauungsplan Nr.  
E 228-A, 2. Deckblatt zum  
Bebauungsplan Nr. E 264

**Stadt Erlangen**



- Gewerbegebiet Eltersdorf -

# Begründung

einschließlich Umweltbericht

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: 15.11.2022

Herausgeber

Stadt Erlangen  
Referat für Planen und Bauen

Bearbeitung

Amt für Stadtplanung  
und Mobilität

unter Mitwirkung von

Amt für Umweltschutz und Energiefragen

## INHALT

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf und Grundlagen.....</b>	<b>6</b>
1.1	Verfahrensablauf.....	6
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans .....	6
<b>2</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Planerische Ausgangslage .....	9
4.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	9
4.1.2	<b>Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....</b>	<b>9</b>
4.1.3	<b>Sonstige städtebauliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>10</b>
4.2	Plangebiet .....	11
4.2.1	<b>Lage im Stadtgebiet .....</b>	<b>11</b>
4.2.2	<b>Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild .....</b>	<b>11</b>
4.2.3	<b>Erschließung .....</b>	<b>12</b>
4.2.4	<b>Gebäude- und Nutzungsbestand .....</b>	<b>12</b>
4.2.5	<b>Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>12</b>
4.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft .....	12
<b>5</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>15</b>
5.1	Einleitung .....	15
5.1.1	<b>Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>15</b>
5.1.2	<b>Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen .....</b>	<b>17</b>
5.1.3	<b>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele .....</b>	<b>17</b>
5.1.4	<b>Informelle Planungen .....</b>	<b>18</b>
5.2	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung .....	19
5.2.1	<b>Der Mensch und seine Gesundheit .....</b>	<b>19</b>
5.2.2	<b>Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz.....</b>	<b>20</b>
5.2.3	<b>Boden / Fläche/ Altlasten .....</b>	<b>20</b>
5.2.4	<b>Wasser .....</b>	<b>21</b>
5.2.5	<b>Luft und Klima .....</b>	<b>21</b>
5.2.6	<b>Landschaft und Ortsbild .....</b>	<b>21</b>
5.2.7	<b>Kultur- und sonstige Sachgüter .....</b>	<b>22</b>
5.2.8	<b>Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....</b>	<b>22</b>

5.3	Weitere Belange des Umweltschutzes .....	22
5.3.1	<b>Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ und der „Europäischen Vogelschutzgebiete“ .....</b>	<b>22</b>
5.3.2	<b>Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....</b>	<b>22</b>
5.3.3	<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....</b>	<b>22</b>
5.3.4	<b>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.....</b>	<b>22</b>
5.3.5	<b>Klimaschutz /Klimaanpassung .....</b>	<b>22</b>
5.3.6	<b>Störfallschutz .....</b>	<b>23</b>
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	23
5.6	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	23
5.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	23
5.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	23
5.9	Referenzliste der Quellen.....	24
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>25</b>
6.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	25
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	25
6.2.1	<b>Logistikbetriebe und Betriebe mit vergleichbaren Auswirkungen auf die bestehende verkehrliche Infrastruktur.....</b>	<b>25</b>
6.2.2	<b>Einzelhandelsbetriebe.....</b>	<b>26</b>
6.2.3	<b>Bordelle und bordellartige Betriebe .....</b>	<b>27</b>
6.2.4	<b>Vergnügungsstätten.....</b>	<b>27</b>
6.3	Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen .....	27
6.4	Dachaufbauten / Anlagen für die Nutzung von Solarenergie .....	27
<b>7</b>	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>28</b>
7.1	Verkehrerschließung .....	28
7.2	Ver- und Entsorgung .....	28
7.3	Klimaschutz und Energieeffizienz.....	28
<b>8</b>	<b>Bestehende Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>28</b>
9.1	Sortimentskonzept Erlanger Liste.....	28
9.2	Baumschutz .....	30

9.3	Freiflächengestaltung .....	30
9.4	Altlasten .....	30
9.5	Bodendenkmäler .....	30

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses (UVPA) vom 09.04.2019 (Die amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen (DaS) Nr. 11, 76. Jg. S. 1) eingeleitet. Der UVPA hat beschlossen, den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Folgende Vorgehensweise bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB ist als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses festgelegt worden: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Planvorentwurf mit Begründung vier Wochen im Amt für Stadtplanung und Mobilität zur Einsicht dargelegt wird.

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

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Stadtrat am 12.12.2019 gem. § 14 BauGB den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich beschlossen. Diese wurde am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (DaS Nr. 1, 77. Jg. S. 5).

Mit Beschluss vom 28.10.2021 hat der Stadtrat die Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde am 18.11.2021 in den amtlichen Seiten (DaS Nr. 23, 78. Jg. S. 3) ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und öffentlicher Darlegung des Plans hat nach Bekanntmachung vom 21.4.2022 (DaS Nr. 8, 78. Jg. S.1-2) im Zeitraum vom 29.4.2022 bis 27.5.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurde in der Zeit vom 2.5.2022 bis 27.5.2022 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom 11.8.2022 (DaS Nr. 16, 79. Jg. S. 1 ff.) im Zeitraum vom 19.8.2022 bis einschließlich 23.9.2022 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.8.2022 aufgefordert, im Zeitraum vom 19.8.2022 bis einschließlich 23.9.2022 ihre Stellungnahmen abzugeben.

### **1.2 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Für die Bebauungspläne Nr. E 226 und E 264 sowie dem dazugehörigen 1. Deckblatt gilt derzeit die BauNVO von 1977. Nach der Änderung durch das 1. Deckblatt zum Bebau-

ungsplan Nr. E 226 und das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 gilt zukünftig in dessen Geltungsbereich die BauNVO von 1990 in der aktuell gültigen Fassung. Folgende wesentlichen Änderungen sind mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 relevant:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur noch dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet grundsätzlich nur noch ausnahmsweise zulässig.
- Die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten werden nun bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. Es besteht eine Überschreitungsmöglichkeit um 50% bis zur Kappungsgrenze (GRZ 0,8), eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

## **2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die nachhaltig positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Erlangen setzt voraus, dass Unternehmen Rahmenbedingungen und Standortfaktoren vorfinden, die es ihnen ermöglichen, sich 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 sicherstellt 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.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer gewerblichen Entwicklung entsprechend der Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung sowie die Verhinderung gegenläufiger Entwicklungen. Hierfür werden das vom Stadtrat am 31.03.2011 beschlossene städtebauliche Einzelhandelskonzept (SEHK) und das vom Stadtrat am 23.07.2015 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept einbezogen. Um weiteren potentiell nachteiligen städtebaulichen Entwicklungen im Gebiet vorzubeugen, werden darüber hinaus Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen.

Am 10.12.2019 wurden im UVPA zudem die der Aufstellung zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele auf Grundlage der Leitlinien bzw. des Konzeptes zur Gewerbeentwicklung konkretisiert. Das Gewerbegebiet Eltersdorf soll dementsprechend für höherwertiges Gewerbe entwickelt werden. Betriebe, die strukturelle oder negative Auswirkungen für umliegende schutzbedürftige Nutzungen verursachen, sollen ausgeschlossen werden.

## **3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Das Gewerbegebiet Eltersdorf soll für eine Nutzung durch höherwertiges Gewerbe entwickelt werden. Betriebe, die strukturelle Störungen oder negative Auswirkungen für umliegende schutzbedürftige Nutzungen verursachen, sollen ausgeschlossen werden.

Um zukünftig im Geltungsbereich eine gewerbliche Entwicklung entsprechend der Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung zu ermöglichen und gegenläufige Entwicklungen zu verhindern, sollen die Bebauungspläne um detaillierte Regelungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Gewerbebetrieben (aller Art), insbesondere Logistikunternehmen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten, ergänzt werden. Des Weiteren werden Regelungen zur Umsetzung des Städtebaulichen Einzelhandelskonzepts (SEHK) getroffen.

Ziel 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.

Weiterhin wird angestrebt, das Gewerbegebiet Eltersdorf entsprechend der Leitlinien der Gewerbeentwicklung langfristig als Standort für höherwertiges Gewerbe ohne strukturelle Störungen zu etablieren.

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 verträglich 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 Flächenangebots in Erlangen sollten Gewerbegebiete (abhängig von ihrer stadtstrukturellen Lage) dem Gewerbe vorgehalten werden. Konkurrierende Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten sollen - soweit möglich und an dem jeweiligen Standort sinnvoll - ausgeschlossen werden.

Diese Zielsetzung entspricht auch den Grundsätzen des städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes 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.

In dem im Jahre 2015 vom Stadtrat der Stadt Erlangen beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept wurden die Erlanger Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Standorteignung für Vergnügungsstätten untersucht. Im Gewerbegebiet Eltersdorf wird 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 solle im Bereich zwischen „Am Pestalozziring“ und „Weinstraße“ Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die im Aufstellungsbeschluss dargelegten städtebaulichen Ziele sollen dahingehend kon-

kritisiert 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.

Betriebe, welche diesen o.g. Zielsetzungen zuwiderlaufen, sollen daher für das Gewerbegebiet Eltersdorf zukünftig nicht zulässig sein. Im Geltungsbereich ist daher ein Mix aus produktivem emissionsarmem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen anzustreben. Einzelhandel, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist sowie Vergnügungstätten südlich der Straße am Pestalozziring und störende Gewerbebetriebe mit negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr sind auszuschließen. Weitergehende Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen u.ä. sind im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens städtebaulich nicht erforderlich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. E 226 und E 264 sowie das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 bleiben in Kraft, soweit sie zu den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht im Widerspruch stehen bzw. nicht durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 eine Änderung erfahren.

## **4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **4.1 Planerische Ausgangslage**

#### **4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan Region Nürnberg festgelegt. Die Stadt Erlangen wird gemeinsam mit Nürnberg, Fürth und Schwabach als Metropole aufgeführt. Der Verdichtungsraum soll als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden.

Dazu soll insbesondere auf:

- die Ansiedlung überregional und international bedeutsamer Institutionen
- die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und strukturelle Verbesserung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs

hingewirkt werden.

Die Ermöglichung einer gewerblichen Entwicklung entsprechend der Leitlinien zur Gewerbeentwicklung sowie die Verhinderung gegenläufiger Entwicklungen im bestehenden Gewerbegebiet in Eltersdorf leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele.

#### **4.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 entwickelt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### 4.1.3 Sonstige städtebauliche Rahmenbedingungen

Bei der Planung werden die einschlägigen Satzungen und Verordnungen der Stadt Erlangen berücksichtigt, insbesondere das SEHK und das Vergnügungsstättenkonzept. Darüber hinaus sind weitere Ziele aus anderen städtebaulichen Konzepten wie die Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung und die Neugestaltung des Egidienplatzes zu beachten.

#### Städtebauliches Einzelhandelskonzept

Maßgeblich beeinflusst werden die Planungen im Geltungsbereich durch das städtebauliche Einzelhandelskonzept (SEHK) der Stadt Erlangen, welches ein sonstiges städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt, vom Erlanger Stadtrat am 31.03.2011 beschlossen wurde und somit bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes insbesondere zu berücksichtigen ist. Das Gewerbegebiet Eltersdorf ist nach dem SEHK kein zentraler Versorgungsbereich. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach dem Sortimentkonzept Erlanger Liste (vgl. Kap.9.1) sind künftig nicht zulässig.

#### Vergnügungsstättenkonzept

Des Weiteren ist das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Erlangen zu berücksichtigen, das vom Erlanger Stadtrat am 23.07.2015 beschlossen wurde. Vergnügungsstättenansiedlungen sollen aus städtebaulicher Sicht zukünftig nur noch in den definierten Toleranzgebieten zugelassen werden. Der Teilbereich des Gewerbegebiets Eltersdorf nördlich der Straße Am Pestalozziring ist im Vergnügungsstättenkonzept als Toleranzgebiet ausgewiesen.

#### Leitlinien zur Gewerbeentwicklung

Der Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Erlangen hat sich in den vergangenen Jahren hervorragend entwickelt und zeichnet sich durch eine einzigartige Verbindung von innovativer Wissenschaft, mittelständischem Gewerbe, großen Unternehmen und High-Tech-Firmen aus.

Betrachtet man jedoch den Wirtschaftsstandort als Ganzes, stößt die anhaltend positive Entwicklung seit einiger Zeit schon an Grenzen. Der hohen Nachfrage nach Betriebsflächen im Stadtgebiet steht eine sehr geringe Anzahl an verfügbaren Gewerbegrundstücken gegenüber. Insbesondere mittelständische Gewerbeunternehmen aber auch innovative Firmenneugründungen, denen keine passenden Flächen in der Stadt angeboten werden konnten, sind in der Vergangenheit ins Umland abgewandert.

Um dem entgegenzuwirken und die positive wirtschaftliche Entwicklung in Erlangen auch für die Zukunft zu sichern, hat der Stadtrat am 26.10. 2017 die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur „Gewerbeentwicklung“ zu erstellen. Neben den in diesem Zusammenhang beschlossenen Leitlinien zur Gewerbeentwicklung soll ein Beteiligungskonzept mit externer Unterstützung den Prozess begleiten.

Aufgrund der beschriebenen Knappheit an gewerblich nutzbaren Flächen ist es Ziel der Stadt Erlangen, bestehende Gewerbegebiete in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und dauerhaft zu sichern und dadurch ansässige Kernbranchen zu stärken und auszubauen sowie durch Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe anderer Branchen die lokale Wirtschaftsstruktur zu erhalten bzw. zu verbessern. Dies entspricht auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden-

Die Kategorisierung nach Standorttypen ist ein geeignetes Instrument für die Profilbildung neuer Gewerbebestände ebenso wie für die Weiterentwicklung bestehender Gebiete. In Erlangen ist aufgrund der überwiegend hochwertigen und spezialisierten Arbeitsplätze davon auszugehen, dass in Zukunft vor allem Gewerbegebiete hoher und mittlerer „Quali-

tät“ und Dichte nachgefragt werden. Anhand typischer Anforderungen und Auswirkungen wurden in den Leitlinien der Gewerbeentwicklung drei Standorttypen herausgearbeitet

Das Gewerbegebiet „Pestalozziring“ in Eltersdorf wird entsprechend der Leitlinien der Gewerbeentwicklung der Standortkategorie II „höherwertiges Gewerbe/Gewerbepark“ zugeordnet.

#### Egidienplatz Wettbewerb/Städtebauliche Ziele

Die Stadt ist bestrebt durch Sanierungsmaßnahmen nicht nur die Entwicklung der Innenstadt zu stärken, sondern auch die historischen Ortskerne zu qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Lebensräumen weiterzuentwickeln. Aktuell stellt der Egidienplatz in Eltersdorf einen Verkehrsknotenpunkt mit sehr hohem Verkehrsaufkommen dar.

Im Sommer 2019 wurde der Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem und freiraumplanerischen Ideenteil „Neubau einer Bäckereifiliale mit Gewerbe/Wohnen und Neugestaltung Egidienplatz in Erlangen Eltersdorf“ gemeinsam durch einen privaten Grundstückseigentümer (hochbaulicher Realisierungsteil) und die Stadt Erlangen (Ideenteil Platzgestaltung) durchgeführt.

Übergeordnetes Ziel ist es, den Ortskern durch verkehrsrechtliche und bauliche Maßnahmen vom Verkehr zu entlasten und in der Ortsmitte von Eltersdorf einen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu ermöglichen, um die historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen wieder für die Bevölkerung erlebbar zu machen. Aufenthalts- und Bewegungsflächen sollen sich, genau wie die Grünplanung, in das bestehende Ortsgefüge einbetten und einen attraktiven und vielseitig nutzbaren Dorfplatz entstehen lassen. Entsprechend dem im Wettbewerb prämierten Entwurfskonzept ist ein Dorfplatz zu planen, der von einem Verkehrsknotenpunkt in einen Platz mit verkehrsberuhigenden Elementen und geringen Geschwindigkeiten umgewandelt werden soll. Da auch zukünftig relevante Verkehrsmengen des motorisierten Individualverkehrs über den Platz fahren werden, muss insbesondere für Fußgänger\*innen ein komfortables und sicheres Queren durch geeignete Elemente ermöglicht werden.

## **4.2 Plangebiet**

### **4.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Erlangen zwischen den Ortsteilen Eltersdorf und Tennenlohe. Es wird eingerahmt von der Bahntrasse Nürnberg/Bamberg, der Bundesautobahn BAB A3 und der Weinstraße. Die Entfernung zum Stadtzentrum Erlangen beträgt ca. 10 km.

### **4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild**

Das bestehende Gewerbegebiet im Ortsteil Eltersdorf ist gekennzeichnet durch großflächige Gewerbehallen sowie drei- bis viergeschossige Verwaltungs- und Bürogebäude. Der ruhende Verkehr wird hauptsächlich oberirdisch abgewickelt, dennoch sind einige, eher lose zusammenhängende Grünstrukturen zu erkennen. Entlang der Bundesautobahn BAB A3 verläuft ein begrünter Lärmschutzwall. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

Bis auf Teilflächen im Bereich zwischen der Straße Am Pestalozziring und der Weinstraße (GE E 226) sind keine nennenswerten Baulücken vorhanden. Für Teile dieser Flächen wurde bereits ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Südlich der Straße Am Pestalozziring schließt sich das aus einer ehemaligen Tongrube hervorgegangene Gewässer an, das in diesem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Östlich angrenzend an die Tongrube befinden sich Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG), die sich südlich Richtung

Weinstraße erstrecken.

Westlich des Plangebiets grenzt der S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf sowie ein kleinteiliges, gemischt genutztes Gebiet aus Wohnen und Gewerbe an. Südlich der Weinstraße schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### **4.2.3 Erschließung**

##### Motorisierter Individualverkehr

Das bestehende Gewerbegebiet wird direkt über die Weinstraße erschlossen. Der Straßenverkehr hat im Westen Anschluss an die Bundesautobahn BAB A73 über die Anschlussstelle Eltersdorf in ca. 3 km Entfernung. Hierfür ist jedoch die Streckenführung über die Eltersdorfer Straße mit dem Knotenpunkt Egdienplatz notwendig. Der Knotenpunkt ist jedoch im Bestand nicht leistungsfähig (Verkehrsqualität F).

Nach Osten hat das Plangebiet Anschluss an die Bundesstraße B4 sowie im Weiteren an die Bundesautobahn BAB A3 über die Anschlussstelle Erlangen-Tennenlohe in ca. 5 km Entfernung. Auch der Knotenpunkt Weinstraße / Äußere Tennenloher Straße / Lachnerstraße im Westen Richtung Bundesstraße B4 ist nicht leistungsfähig und weist die Verkehrsqualität E auf.

##### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 294 erschlossen. Die Haltestellen befinden sich am Eingang des Plangebiets in der Straße Am Pestalozziring sowie im östlichen Teil des Plangebiets ebenfalls in der Straße Am Pestalozziring. Darüber hinaus ist der S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf in unmittelbarer Lage mit Verbindung Richtung Nürnberg und Bamberg.

##### Fußgänger / Radfahrer

Das Plangebiet ist durch straßenbegleitende Fußwege entlang der Weinstraße sowie der Straße Am Pestalozziring an das umgebende Fuß- und Radwegenetz angebunden. Richtung Norden besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Bundesautobahn BAB A3 hinweg. Dieser Abschnitt ist zugleich einen Teil der Hauptroute 3 des städtischen Radwegenetzes.

#### **4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich drei- bis viergeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerhallen. Neben Flachdächern, die teilweise bereits mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sind, sind vereinzelt auch Satteldächer zu finden. Den Gewerbebauten sind jeweils vereinzelt Grünräume zugeordnet.

#### **4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsflächen und Bahnanlagen im privaten Eigentum.

### **4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

##### Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. E 226 (in Kraft getreten am 19.07.1979) und E 264 (in Kraft getreten am

18.05.1989).

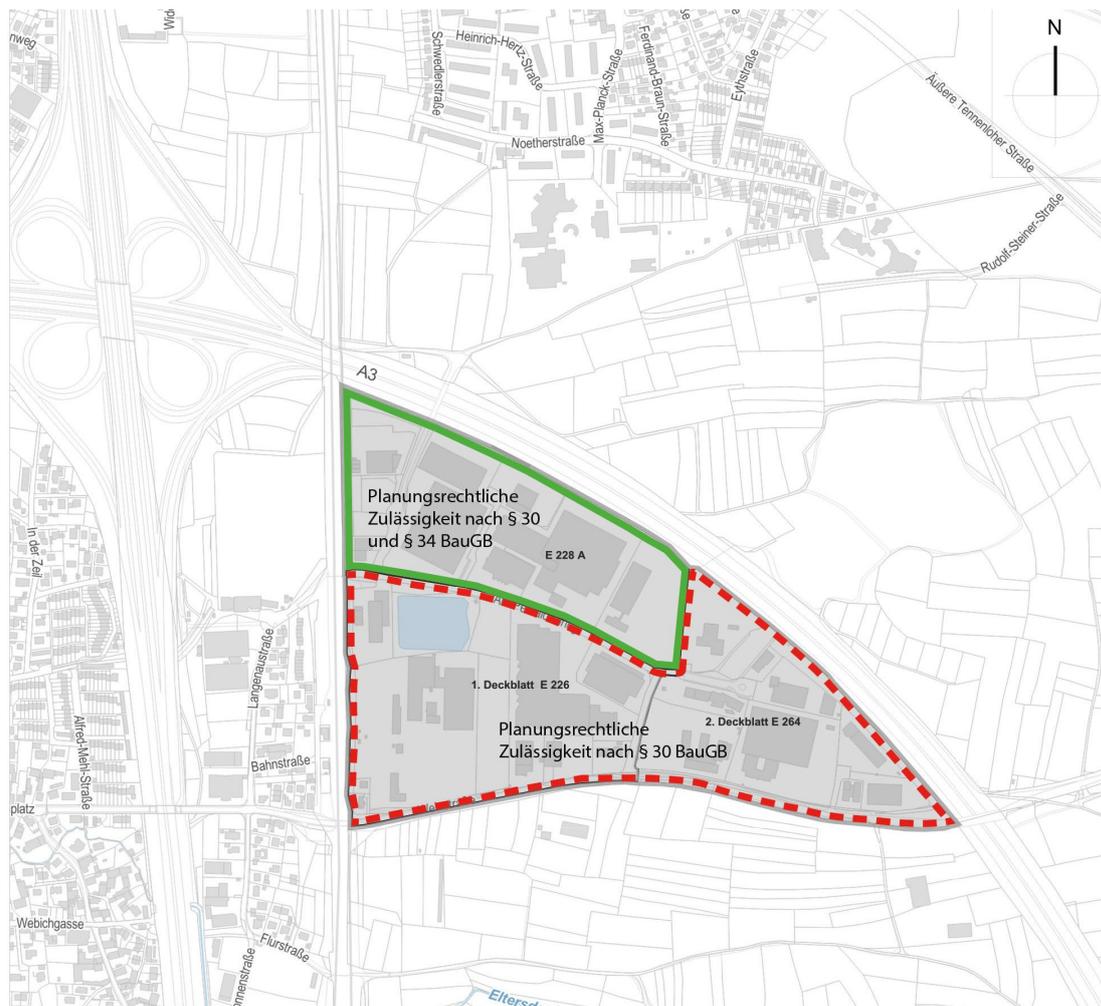


Abbildung 1 Übersicht über die Rechtsgrundlagen zur Beurteilung von Bauvorhaben

Der Bebauungsplan **Nr. E 226** setzt ein Gewerbegebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, maximal 3 Vollgeschosse sowie einer maximalen Traufhöhe von 12,0 m fest. Im nordwestlichen Teil des Gewerbegebiets ist lediglich eine Traufhöhe von maximal 7,5 m festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Anlagen nach den §§ 2 und 5 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14.02.1975 nicht zugelassen. Im Norden und Osten des Geltungsbereichs sind die Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für Straßenbegleitgrün für die Straße Am Pestalozziring sowie im Süden für die Weinstraße festgesetzt.

Der Bebauungsplan **Nr. E 264** setzt ein Gewerbegebiet mit einer maximalen GRZ von 0,8, einer maximalen GFZ von 1,2, maximal 3 Vollgeschosse sowie einer Gebäudehöhe von 12,0 m über natürlichem Gelände fest. Zudem setzt der Bebauungsplan ein Industriegebiet mit einer maximalen GRZ von 0,8, einer maximalen Baumassenzahl (BMZ) von 4,2 sowie einer Gebäudehöhe von 16,0 m über natürlichem Gelände fest. Im Westen des Geltungsbereichs sind die Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für Straßenbegleitgrün für die Straße Am Pestalozziring sowie im Süden für die Weinstraße festgesetzt. Im Osten ist außerdem eine Fläche für einen zu begrünenden Lärmschutzwall festgesetzt. Hier sind zudem die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone gemäß § Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zeichnerisch übernommen worden. Entlang der Weinstraße sind Ein- und

Ausfahrten auf die Grundstücke festgesetzt. Auch hier wurden die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone entsprechend der Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) zeichnerisch übernommen. Zudem quert das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. E 264 die 110 kV Bahnstromleitung. Diese wurde zusammen mit den hieraus hervorgehenden Bereichen, die von Bebauung freizuhalten sind, zeichnerisch festgesetzt.

Die vorausgehend beschriebenen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan und die Umstellung auf die BauNVO von 1990 nicht berührt und gelten weiter fort. Als Berechnungsgrundlage für GRZ, GFZ und BMZ findet künftig die BauNVO von 1990 Anwendung (vgl. Kap. 1.2).

### Bahnanlagen und Leitungstrasse

Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich Bahnanlagen für die Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld, die mit Beschluss vom 30.10.2009 planfestgestellt wurden. Der Bebauungsplan übernimmt die planfestgestellten Bahnanlagen nachrichtlich. Außerdem verläuft im Plangebiet die 110 kV Bahnstromtrasse der Deutschen Bahn. Darüber hinaus befindet sich nördlich der Straße Am Pestalozziring ein Maststandort für diese Trasse. Beides wird nachrichtlich im Plan übernommen. Auf der nachgelagerten Planungsebene der Bauantragstellung sind sowohl auf die Leitungstrasse als auch auf die Maststandorte einzugehen und die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.

### 110kV Freileitung

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird von einer 110kV Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH überquert. In diesem Teilbereich befindet sich auch ein dazugehöriger Maststandort. Beides wird nachrichtlich im Plan übernommen. Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschließlich Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, sind Bewirtschaftungszonen um die 110 kV-Maste von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Auf der nachgelagerten Planungsebene der Bauantragstellung ist der Energieträger einzubinden, um die Erfordernisse der Baubeschränkungsgebiete und Bewuchsbeschränkungen im Umfeld der Freileitung sowie des Maststandorts im Einzelfall zu klären.

### Autobahn BAB A3

Entlang des nördlichen Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn BAB A3. Die sich aus den Regelungen des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ergebenden Bauverbots- und Baubeschränkungsgebiete liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind auf der nachgelagerten Ebene der Bauantragstellung zu beachten.

### Ortsumgehung Eltersdorf

Der stark von Durchgangsverkehr belastete Ortsteil Eltersdorf soll durch die Ortsumgehung entlastet werden. Geplant ist hierfür die Anpassung der Weinstraße im Bereich zwischen der Bahnbrücke bis etwa auf die Höhe der Zufahrt zum Grundstück Am Pestalozziring 2. Der Anknüpfungspunkt für die Ortsumgehung ist im westlichen Teil des Ausbaus der Weinstraße als Kreisverkehr vorgesehen. Für die Maßnahme hat die Stadt Erlangen im 2018 bei der Regierung Mittelfranken die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens zur Ortsumgehung Eltersdorf beantragt. Der Erörterungstermin fand am 21.01.2020 statt. Resultierend aus dem Erörterungstermin ergab sich ein Überarbeitungsbedarf, der sich insbesondere auf die naturschutzrechtliche/artenschutzrechtliche Neukartierung bezog. Der UVPA hat nach Kenntnisnahme der Ergebnisse der Neukartierung am 17.05.2022 beschlossen (Vorlagenr. 66/113/2022), die Verwaltung zu beauftragen, in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und der Regierung Mittelfranken ein Umstufungskonzept zur Abstufung der Ortsdurchfahrt Eltersdorf und Anpassung des vorhande-

nen Staatsstraßennetzes in diesem Bereich auszuarbeiten. Unabhängig von der Umstufung soll die Verwaltung verkehrsberuhigende Maßnahmen vorbereiten und die sich aus der möglichen Abstufung der bisherigen Staatstraßen Ortsdurchfahrt ergebenden zusätzlichen Möglichkeiten weiter untersuchen.

### Nahversorgungszentrum Eltersdorf

Am 24.10.2017 hat der UVPA der Stadt Erlangen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 229-B - Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf beschlossen. Ziel der Planung ist es entsprechend des städtebaulichen Einzelhandelskonzepts, Flächen für einen Nahversorger auf den städtischen Flurstücken sowie benötigte Flächen für Dienstleister und den Wohnungsbau bereitzustellen. Daneben werden sowohl Park&Ride als auch Bike&Ride Stellplätze angeboten, um einen Beitrag zur umweltfreundlichen Mobilität zu leisten. Durch die geplante Wendemöglichkeit für den ÖPNV sowie den Radweg nach Tennenlohe und der Querungshilfe entlang der Weinstraße kann der flexible Wechsel der Verkehrsmittel künftig sicher erfolgen. Im Zeitraum von Dezember 2021 bis April 2022 hat ein eingeladener städtebaulicher Realisierungswettbewerb stattgefunden, auf dessen Grundlage der erforderliche Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

## **5 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand anzupassen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans und wird über den Planungsprozess verfahrensbegleitend vom Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Das bestehende Gewerbegebiet Eltersdorf soll für höherwertiges Gewerbe entwickelt werden. Betriebe, die strukturelle Störungen oder negative Auswirkungen für umliegende schutzbedürftige Nutzungen und die bestehende verkehrliche Infrastruktur verursachen, sollen ausgeschlossen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Leitlinien der Gewerbeentwicklung, das Vergnügungstättenkonzept und das städtebauliche Einzelhandelskonzept der Stadt Erlangen umgesetzt werden. Die bereits mit den grundständigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO beziehungsweise das Industriegebiet nach § 9 BauNVO bleiben bestehen, werden jedoch entsprechend der oben genannten städtebaulichen Konzepte hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung spezifiziert.

Weitergehende Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens städtebaulich nicht erforderlich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen

Bebauungspläne bleiben in Kraft, soweit sie zu den textlichen Festsetzungen dieses Deckblatts nicht im Widerspruch stehen.

### Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst das bestehende Gewerbegebiet Am Pestalozziring und liegt im Südosten der Stadt Erlangen zwischen Eltersdorf und Tennenlohe. Es wird eingerahmt von der Bahntrasse Nürnberg - Ebensfeld, der Bundesautobahn BAB A3 und der Weinstraße. Es weist eine Größe von ca. 33,6 ha auf.



Abbildung 2 Luftbild © Stadt Erlangen

### Geplante Nutzung

Als bauliche Nutzung wird weiterhin ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bzw. ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt.

### Umfang des Vorhabens

**Es werden durch die Änderung der Bebauungspläne keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Die bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne haben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin Bestand.** Dies gilt auch für die bestehende immissionsschutzrechtliche Gliederung. Allerdings wird zukünftig die Baunutzungsverordnung von 1990 in ihrer aktuell geltenden Fassung anzuwenden sein. Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228-A im nordwestlichen Teil des Gewerbegebiets wird ebenfalls lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Flächen sind mit Ausnahme eines kleinen Bereichs östlich der Bahnanlagen bereits bebaut und werden gewerblich genutzt.

Entlang der Weinstraße werden Ein- und Ausfahrtsbereiche für die angrenzenden gewerblich nutzbaren Grundstücke festgesetzt.

### Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 33,6 ha. Da es sich um ein bestehendes

Gewerbegebiet handelt ist bereits der Großteil der Fläche baulich genutzt und befestigt. Aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechts war schon vor Aufstellung der Bebauungspläne eine Versiegelung zulässig. Durch die Planung wird nicht das Maß der Nutzungsmöglichkeit verändert, aber die Art der Nutzung konkretisiert. Das Vorhaben verändert somit im Plangebiet nicht den flächenmäßigen Umgang mit Grund und Boden.

Sollten jedoch Baumaßnahmen stattfinden, die den Versiegelungsgrad erhöhen oder die natürliche Bodenfunktion beeinflussen, sind die Auswirkungen zu bewerten und Vermeidungs-, Verringerungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen und zu ergreifen.

### **5.1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen**

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ist unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und hier insbesondere der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen vorgegeben.

Von Bedeutung sind auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, die sich aus § 1a BauGB ergeben.

Nach § 1a BauGB und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch geringgehalten, einer Innenverdichtung Vorrang gegeben und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert werden, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Dem Grundsatz des § 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) entsprechend sind nachteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere auch des Grundwassers zu vermeiden.

Luft und Klima sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes. Spezielle fachgesetzliche Ziele zum Schutz und zur Verbesserung des Klimas finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

### **5.1.3 Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele**

#### Landesentwicklungsprogramm

Grundsätze und verbindliche Ziele der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung zur Beurteilung des Vorhabens enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken. Gem. LEP ist das Plangebiet dem Verdichtungsraum der Städteachse Nürnberg-Fürth-Erlangen zuzuordnen. Folgende Grundsätze/ Ziele sind aus Umweltsicht für die vorliegende Planung relevant:

1.3.2 G: In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klima-relevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

7.1.4 G: Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.6 G: Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

### Regionalplanung

Laut Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken liegt das Plangebiet im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Es ist nicht Teil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Zu den für das Vorhaben umweltrelevanten Vorgaben des Regionalplans zählen:

1.4.1.1 G: Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

1.4.1.2 G: In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben.

Das Gewerbegebiet besteht seit vielen Jahrzehnten. Durch die Änderung der Bebauungspläne Nrn. E 226 (in Kraft getreten am 19.07.1979) und E 264 (in Kraft getreten am 18.05.1989) beziehungsweise die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 228-A werden keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen und lediglich die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Dadurch soll hier eine qualitätsvolle Gewerbeentwicklung ermöglicht werden und somit andere, bislang unbebaute Flächen geschont werden. Somit stehen die Planungen im Einklang mit dem LEP und Regionalplan.

### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der seit 2003 rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen und eine Eingrünung der Bauflächen an den Rändern dar. Die aktuelle Bebauungsplanung ist daraus entwickelt.

#### **5.1.4 Informelle Planungen**

- **Klimaanpassungskonzept der Stadt Erlangen (KLAK)** mit Stadtklimaanalyse (2019): die Ergebnisse des meso-klimatischen Prozessgeschehens (Überwärmung des Stadtgebiets, Kaltluftströmungsfeld) werden in Klimaanalysekarten zusammengefasst. Darüber hinaus werden, getrennt für die Nacht- und Tagsituation, Bewertungen der bioklimatischen Belastung in den Siedlungsräumen sowie der Bedeutung von Grünflächen als Ausgleichsräume vorgenommen und allgemeine Planungshinweise abgeleitet.
- **Lärmaktionsplan 2020 der Stadt Erlangen** legt Maßnahmen fest, welche die Auswirkungen des Umgebungslärms auf die Bürger\*innen verringern sollen. Die Stadt Erlangen erstellt den Lärmaktionsplan für den Straßenverkehr (ohne Autobahnen). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nur eine geringe Anzahl an Betroffenen Bürger\*innen kartiert. Somit hat der Lärmaktionsplan keine Auswirkungen.
- **Luftreinhalteplan** liegt für Erlangen derzeit nicht vor. Für den Luftreinhalteplan des Ballungsraumes N-Fü-ER aus dem Jahr 2004 war keine Fortschreibung aufgrund von festgestellten Überschreitungen der Immissionswerte der 39. BImSchV im Stadtgebiet Erlangen erforderlich. Es ist aktuell von der Einhaltung der Immissionswerte der 39. BImSchV an allen Messtationen des Lufthygienische Landesüberwa-

chungssystem Bayern (LÜB) im Ballungsraum N-Fü-ER auszugehen.

## **5.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung**

Die aktuelle Nutzung ist von gewerblichen Gebäuden und befestigten Verkehrsflächen, geprägt. Ein großer Teilbereich im Südwesten des Gebietes war etliche Jahre brachgefallen und wird derzeit neu bebaut (Baugenehmigung vom März 2022 für einen Großhandel mit pharmazeutischen Produkten).

Im Plangebiet bestehen wenig Grünflächen. Etwas Besonderes ist die durch Tonabbau entstandene Wasserfläche östlich des Anwesens Am Pestalozziring 21. Es ist ein vom Grundwasserstand beeinflusstes Gewässer im Privateigentum. Durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. E 226 ist hier eine Wasserfläche rechtsverbindlich festgesetzt und keine Gewerbefläche. Östlich daran grenzen wertvolle, zum Teil gesetzlich geschützte Biotopflächen an. Dort besteht mit der südlich angrenzenden Teilfläche ein Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Durch die Art der Bebauungsplanänderung wird das Maß der Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem bestehenden Baurecht nicht verändert.

### **5.2.1 Der Mensch und seine Gesundheit**

Die aktuelle Nutzung ist von gewerblichen Gebäuden und befestigten Verkehrsflächen zwischen A3, Weinstraße und Bahnlinie geprägt.

#### Vorbelastung durch Immissionen

Vom Plangebiet gehen im Istzustand Geräusche durch gewerbliche Nutzungen aus, darunter Büro-/Verwaltungs- und Logistiktätigkeiten sowie produzierendes Gewerbe.

Durch Gewerbegeräusche weiterer Gewerbegebiete, zwischen BAB A73 und der Bahnlinie sind die umliegenden Gebiete (Mischgebiete und Gewerbegebiete) zusätzlich belastet. Die dem Plangebiet nächstgelegene Wohnbebauung außerhalb von Gewerbegebieten liegt in westlicher Richtung jenseits der Bahntrasse in Eltersdorf.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsrgeräusche der angrenzenden Weinstraße, der nördlich liegenden BAB A3 und der westlich gelegenen Bahnlinie ein.

Wesentliche Geruchs- oder Schadstoffbelastungen durch Betriebe im Planungsgebiet und seinem Umfeld sind nicht bekannt.

Die verkehrsbedingte Schadstoffbelastung der Luft im Umfeld des Bebauungsplanes lässt sich aus dem Luftreinhalteplan (LEP) für den Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen nicht konkret ableiten, da es in diesem Bereich keine Messstelle gibt und eine Vergleichbarkeit mit anderen Messstellen des Ballungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen aufgrund der vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren (Verkehrsbelastung, Straßenbreite, Gebäudehöhe, Anteil des Schwerlastverkehrs, etc.) nicht gegeben ist.

#### Konflikt/Eingriffswirkung/Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung

Die Planung sieht für die Zukunft eine Entwicklung für höherwertiges Gewerbe vor. Die meisten Flächen im Geltungsbereich sind derzeit bebaut und werden gewerblich genutzt. Betriebe, die strukturelle Störungen oder negative Auswirkungen für umliegende schutzbedürftige Nutzungen und die bestehende verkehrliche Infrastruktur verursachen, sollen

durch die Planung ausgeschlossen werden. Somit wird die Situation aus Immissionschutzfachlicher Sicht nicht negativ verändert.

#### Gewerbegeräusche

Das gesamte Plangebiet wird mit Ausnahme der östlich gelegenen Industriegebietsfläche (GI) als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Eine Untersuchung der vorhandenen Immissionsrichtwerte der einzelnen Gewerbebetriebe ist nicht notwendig. Bei der Planung wird lediglich die Nutzung angepasst. Dies stellt durch den Ausschluss störender Betriebe eine Verbesserung der Situation dar.

#### Verkehrsgeräusche

Im Planungsgebiet ist mit Belastungen durch Verkehrsgeräuschemissionen zu rechnen. Diese wurden im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Betriebe berücksichtigt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Erhebliche zusätzliche Lärmbelastung durch die Verkehrszunahme außerhalb des Geltungsbereiches werden bei der weiteren Entwicklung des Gebietes geprüft.

#### Luftschadstoffe

Im Umfeld des Geltungsbereichs existiert keine Messstation für Luftschadstoffe, und die Messwerte anderer Stationen lassen aufgrund der vielfältigen Einflussfaktoren nur bedingt Rückschlüsse auf die aktuelle Belastungssituation zu.

### **5.2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die nächstliegenden Schutzgebiete für Natur und Landschaft sind im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Hutgraben“ (kürzester Abstand ca. 20 m südlich) und östlich der Autobahn das Landschaftsschutzgebiet „Hutgraben“ (kürzester Luftlinienabstand ca. 100 m) sowie das europäische Vogelschutzgebiet SPA 6533.471 „Nürnberger Reichswald“ (kürzester Abstand ca. 420 m nordöstlich). Wirkpfade auf diese Schutzgebiete sind lage- bedingt und wegen fehlender Beeinträchtigung entsprechender Zielarten ausgeschlossen.

Der besondere Artenschutz des § 44 BNatSchG zum Beispiel für Vögel, Fledermäuse und Reptilien gilt auch im Plangebiet; spezielle Artvorkommen sind nicht bekannt; eine Relevanzprüfung ist bei allen baulichen Veränderungen vorzunehmen. Dies betrifft insbesondere auch die Ostseite des Weihers.

Am Ostrand der alten Tongrube bestehen nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Vegetationsbestände. Daher sind dort alle Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Bestandes führen. Diese Flächen haben zudem Waldeigenschaft (§ 2 BWaldG, Art. 2 BayWaldG).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen in der jeweils aktuell geltenden Fassung. Bäume, welche die darin genannten Voraussetzungen erfüllen, dürfen nicht ohne Genehmigung der Stadt Erlangen gefällt werden und sind gemäß Baumschutzverordnung zu kompensieren. Derzeit sind Bäume ab 80 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, geschützt.

### **5.2.3 Boden / Fläche/ Altlasten**

Die Planung betrifft die Art der Nutzung, nicht das Maß.

Im Geltungsbereich befinden sich viele Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoff-

fen umgegangen wird/wurde. Vor diesem Hintergrund kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schadstoffeinträge in den Untergrund stattgefunden haben.

Bei allen Eingriffen in den Untergrund ist daher die Altlastensituation zu erfassen. Alle Bodeneingriffe auf altlastenrelevanten Flächen sind in Begleitung von einem Altlastensachverständigen durchzuführen.

Bei Nutzungsänderungen ist ebenfalls die Betroffenheit der Bodenwirkungspfade vorzunehmen.

#### **5.2.4 Wasser**

Es sind weder Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) betroffen, noch festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG) oder Risikogebiete (§ 78b WHG).

Im Teilgebiet GE E 226 besteht durch den ehemaligen Tonabbau ein vom Grundwasserstand beeinflusstes stehendes Gewässer (Privateigentum). Es soll durch die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich des Gewerbes nicht beeinflusst werden. Die dem Planungsbereich nächstgelegenen Oberflächengewässer (Langenaugraben nördlich und Hutgraben südlich, jeweils Gewässer III. Ordnung) werden ebenfalls durch die Änderung nicht beeinflusst.

Da die Bebauungsplanänderung das Maß der Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem bestehenden Baurecht nicht verändert, folgt daraus kein Einfluss auf das Grundwasser.

Eine Relevanzprüfung ist jedoch bei allen baulichen Veränderungen vorzunehmen.

#### **5.2.5 Luft und Klima**

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad und damit Großteiles eine ungünstige bioklimatische Situation mit Wärmebelastung auf. Dies ist besonders im nördlichen und östlichen Bereich stark ausgeprägt. Der westliche Teil des Bebauungsplans Nr. E 226 weist eine günstige Mikroklimatische Situation und z.T. auch Ausgleichsfunktionen auf. Nimmt der Grad der Versiegelung im Rahmen des bestehenden Planungsrechts zu, wird diese Funktion nicht erhalten bleiben.

#### **5.2.6 Landschaft und Ortsbild**

Das Areal ist seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzt und daher intensiv bebaut.

Die Wirkung in die umgebende Landschaft ist im Norden und Osten durch die stark befahrene Bundesautobahn BAB A3 beeinträchtigt, nach Westen bildet die Eisenbahnlinie die Grenze. Die für die landschaftliche Einbindung wichtigste Grenze ist die nach Süden zur Weinstraße hin. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. E 226 setzt dort wie auch zur Straße „Am Pestalozziring“ einen Grünstreifen fest. Die textliche Festsetzung Nr. 7 lautet „Auf den für Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind einheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen, sofern Grundstückszu- und -abfahrten nicht entgegenstehen. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten.“ Der rechtsverbindliche Bebauungsplan E 264 setzt ebenfalls Straßenbegleitgrün fest mit Baum- und Strauchpflanzung, zur A3 an einer Lärmschutzeinrichtung.

Die Wasserfläche ist keine Baufläche und dies wird durch die aktuelle Bebauungsplanung nicht verändert.

Maßgebliche landschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Mit erheb-

lichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist nicht zu rechnen.

### **5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmäler ausgewiesen. Westlich der Bahntrasse sind zwei Baudenkmäler ausgewiesen (ehem. Bahnhofsgebäude und Eisenbahnerwohnhaus, Bahnstraße 4 und 8).

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft nur die Art der baulichen Nutzung, so dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Baudenkmäler kommt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten im Plangebiet unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Die Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter sind nicht nur für sich zu betrachten, sondern sie beeinflussen sich in gegenseitigen Wechselwirkungen untereinander. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen werden im Plangebiet nicht gesehen.

## **5.3 Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **5.3.1 Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ und der „Europäischen Vogelschutzgebiete“**

Das europäische Vogelschutzgebiet SPA 6533.471 „Nürnberger Reichswald“ befindet sich nordöstlich der Autobahn A3, der kürzeste Luftlinienabstand beträgt ca. 420 m. Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind wegen der Lage und fehlender Beeinträchtigung entsprechender Zielarten ausgeschlossen.

### **5.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft nur die Art der baulichen Nutzung, so dass durch die Planung keine zusätzlichen Abfälle und Abwässer entstehen.

### **5.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Es gilt der Grundsatzbeschluss der Solaren Baupflicht.

### **5.3.4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Die Planung betrifft die Art der Nutzung, nicht das Maß. Es sind keine weiteren Versiegelungen durch die Planung zulässig.

### **5.3.5 Klimaschutz /Klimaanpassung**

Eine weitere Zunahme der Wärmebelastung durch Bodenversiegelung ist durch eine Änderung der Art der Nutzung nicht zu erwarten.

### **5.3.6 Störfallschutz**

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen, da nicht relevant.

### **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Zielsetzung der angestrebten Bauleitplanung ist es, das Gewerbegebiet Eltersdorf langfristig als Standort für höherwertiges Gewerbe ohne strukturelle Störungen zu etablieren. Ohne die aktuelle Bebauungsplanung fehlt diese Qualitätsverbesserung im Bereich der Nutzungsartfestlegung.

### **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Durch die Art der Bebauungsplanänderung sind derartige Maßnahmen nicht festsetzbar.

### **5.6 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2 und 2a BauGB mit Anlage).

Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

### **5.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Darüber hinaus unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die (Fach-)Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Erhebliche und dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind demzufolge nicht abzuleiten.

### **5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226, Bebauungsplan Nr. E 228-A sowie 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen werden die städtebaulichen Ziele auf Grundlage der Leitlinien und des Entwicklungskonzeptes für die Gewerbeflächenentwicklung konkretisiert. Das Gewerbegebiet Eltersdorf soll dementsprechend für höherwertiges Gewerbe entwickelt werden. Betriebe, die strukturelle Störungen oder negative Auswirkungen für umliegende schutzbedürftige Nutzungen verursachen, sollen ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan soll nur die zulässige Art der Nutzung eingeschränkt werden.

Der Mensch und seine Gesundheit sind in erster Linie durch die Verkehrszunahme betroffen. Dadurch steigen verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu erwarten, da durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Betriebe Immissionsrichtwerte vergeben wurden. Auch

wurde die zusätzliche Lärmbelastung durch die Verkehrszunahme außerhalb des Geltungsbereiches geprüft.

### **5.9 Referenzliste der Quellen**

Bayerisches Landesamt für Umwelt: ASK-Daten Stand Jan. 2020

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2008): Biotopkartierung (Flachland)

## **6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Räumlicher 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, 912/2, 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 und weist eine Größe von ca. 33,6 ha auf. Er umfasst mithin die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird das Bauland entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen grundsätzlich den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen, die sich aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. E 226 und E 264 ergeben. Der unbeplante Innenbereich im Nordwesten des Geltungsbereichs wird nun entsprechend seiner bisherigen prägenden Art der baulichen Nutzung ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

#### **6.2.1 Logistikbetriebe und Betriebe mit vergleichbaren Auswirkungen auf die bestehende verkehrliche Infrastruktur**

Die verkehrliche Infrastruktur in Eltersdorf und hier insbesondere die Verkehrsknotenpunkte („Egidienplatz“ und Kreuzung „Weinstraße/Äußere Tennenloher Straße/ Lachnerstraße“) sind im Bestand stark belastet und teilweise nicht leistungsfähig. Zudem wird der Ortskern von Eltersdorf („Egidienplatz“) zukünftig durch verkehrsrechtliche und bauliche Maßnahmen vom Verkehr entlastet, um die historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen wieder für die Bevölkerung erlebbar zu machen. Eine Leistungssteigerung des Knotenpunkts steht im Widerspruch zu diesem städtebaulichen Ziel.

Zwar ist das Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Ortsumgehung Eltersdorf, der zu einer Entlastung des Ortsteils Eltersdorf beitragen soll, bereits eingeleitet. Allerdings hat sich gezeigt, dass die Umsetzung nicht ohne weiteres möglich ist bzw. nicht weiterverfolgt wird, so dass die verkehrliche Entlastung des Ortskerns von Eltersdorf durch andere Maßnahmen herbeigeführt werden soll. Durch die Änderung der Bebauungspläne Nr. E 226 und E 264 sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 228-A soll dem dringenden Handlungsbedarf begegnet und ein Beitrag zur verkehrlichen Entlastung im Ortsteil Eltersdorf geleistet werden. Betriebe, die eine hohe Zahl an Verkehrsbewegungen mit LKWs verursachen und damit die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen und Verkehrsknotenpunkte weiter beeinträchtigen, sollen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Daher sind Logistikbetriebe sowie Betriebe mit vergleichbaren negativen Auswirkungen auf die bestehende verkehrliche Infrastruktur nicht zulässig. Unter Logistikdienstleister sind Unternehmen zu verstehen, die logistische Dienstleistungen für die verladene Wirtschaft erbringen. Hierbei wird unterschieden zwischen Systemanbieter, die ganzheitliche logistische Lösungen anbieten (Kontraktlogistik) und Komponentenanbieter, die nach Schwerpunkt der Dienstleistung u.a. zwischen Spedition, Transportunternehmen, Lagerei, Umschlags- und Verpackungsunternehmen unterschieden werden können (vgl. Gabler

Wirtschaftslexikon). Durch den Ausschluss von Logistikunternehmen und vergleichbaren Betrieben wird die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets nicht unterlaufen. Da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt werden aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur die Nutzungsarten ausgeschlossen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich sind. Die bestehende immissionsschutzrechtliche Gliederung soll weiterhin bestehen bleiben. Der Ausschluss von Logistikbetrieben steht auch nicht im Widerspruch zu den Leitlinien der Gewerbeentwicklung, die das Ziel verfolgen, das bestehende Gewerbegebiet hinzu einem höherwertigen Gewerbegebiet zu transformieren.

Im Einzelfall ist der Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, dass keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die verkehrliche Infrastruktur hervorgerufen werden. Hierdurch soll nicht nur die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs garantiert werden, sondern auch negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Interessen verringert werden. Daneben werden durch begleitende verkehrsordnungsrechtliche sowie bauliche Maßnahmen die verkehrliche Situation gesteuert. Für die Kreuzung „Weinstraße/Äußere Tennenloher Straße/ Lachnerstraße“ hat der UVPA bereits den Handlungsbedarf erkannt und beschlossen, Planungen für einen leistungsfähigen Ausbau dieser Kreuzung zu vergeben (Vorlagenr. 613/259/2019).

Um bestehende Betriebe in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht unverhältnismäßig zu beschränken, sind Änderungen und Nutzungsänderungen ausnahmsweise zulässig. Hierdurch soll der wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeit Rechnung getragen werden, jedoch gleichzeitig die städtebaulichen Ziele der verkehrlichen Entlastung des Ortsteils Eltersdorf Berücksichtigung finden.

### **6.2.2 Einzelhandelsbetriebe**

Mit dem SEHK 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. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll an bestimmten Gewerbegebietsstandorten konzentriert werden, um eine Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen zu erreichen.

Das Standortkonzept des SEHK weist lediglich östlich des Geltungsbereichs nahe des S-Bahnhaltepunkts Eltersdorf eine sogenannte Nahversorgungslage für die wohnungsnah Versorgung der Eltersdorfer Bürger\*innen aus. Zur Umsetzung dieses Planungsziels hat der UVPA am 24.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 229-B beschlossen. Im weiteren Verlauf wurde ein Vergabeverfahren und ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Wettbewerbsergebnis ab Sommer 2022 in Bauplanungsrecht überführt werden wird. Eine weitere Nahversorgungslage im Baugebiet wird durch das SEHK nicht ausgewiesen.

Zur Sicherung des neuen Nahversorgungszentrums am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf und Aufrechterhaltung der Versorgungsbedeutung der Erlanger Innenstadt werden im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten i.S. der „Erlanger Liste“ ausgeschlossen. Zudem dient die Festsetzung der Stärkung und Sicherung des Gewerbegebiets in seiner Funktion gewerbliche Betriebe unterzubringen.

Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt im Interesse der wirtschaftli-

chen Entwicklung des Standortes. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> ist aufgrund der Eigenart des Gebiets angemessen.

### **6.2.3 Bordelle und bordellartige Betriebe**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen. Durch die Festsetzung soll die entsprechend der Leitlinien der Gewerbeentwicklung angestrebte Entwicklung des Gewerbegebiets Eltersdorf hin zu einem höherwertigen Standort unterstützt und negativen Verdrängungseffekten entgegengewirkt werden.

### **6.2.4 Vergnügungsstätten**

Vor dem Hintergrund des Vergnügungsstättenkonzepts und der Intention des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Vergnügungsstätten südlich der Straße Am Pestalozziring in den Gewerbegebieten GE E 226 und GE E 264 II sowie im Industriegebiet GI E 264 nicht zulässig. Das Vergnügungsstättenkonzept sieht im nördlichen Teil des Baugebiets ein Toleranzgebiet für Vergnügungsstätten vor. Zur Umsetzung des Konzepts können nördlich der Straße Am Pestalozziring in den Teilbereiche GE E228-A und GE E264 I ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden, wenn diese beispielsweise nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und keine negativen Auswirkungen auf das Gewerbegebiet selbst, auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen sowie auf die bestehende verkehrliche Infrastruktur zeigen.

### **6.3 Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan Nr. E 264 setzt entlang der Weinstraße Ein- und Ausfahrten fest. Zur Vereinheitlichung dieser Situation sind nun auch im Bereich des GE E 226 Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Die Lage der festgesetzten Bereiche entspricht den bestehenden Grundstückszufahrten, so dass auch bei zukünftigen Umgestaltungen die Grundstücke von der Weinstraße her erschlossen werden können. Die Breite der Ein- und Ausfahrten darf innerhalb des festgesetzten Bereichs maximal 8 m betragen. Der eröffnete Spielraum ermöglicht es auf die Anforderungen individuell einzugehen. Außerdem kann ausnahmsweise von der festgesetzten Lage der Ein- und Ausfahrten geringfügig abgewichen werden, wenn keine verkehrlichen Belange dem entgegenstehen.

### **6.4 Dachaufbauten / Anlagen für die Nutzung von Solarenergie**

Der Ausbau der Stromproduktion aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) stellt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, zur dezentralen Energieversorgung und zur Reduktion von Luftschadstoffen dar. Zudem werden dadurch Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken reduziert.

Mit Beschluss vom 16.12.2020 fasste der Erlanger Stadtrat einen Beschluss über die solare Baupflicht. Dieser sieht vor, dass bei der Schaffung von neuem Bauplanungsrecht bzw. der Änderung von bestehendem Bauplanungsrecht die Pflicht zur flächendeckenden Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden eingeführt wird. Nach Möglichkeit soll auf jedem Grundstück die Energiemenge erzeugt werden, die für den jeweiligen gewerblichen Bereich benötigt wird.

Mit diesen Festsetzungen wird ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugt und Fehlstellungen von Dachaufbauten vermieden, die das Ortsbild nachhaltig stören würden und einer wirtschaftlichen Solarenergienutzung entgegenstehen.

Unbenommen der textlichen Festsetzung sind die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (u.a. die BayBO) zu beachten.

## **7 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Durch die Planung soll die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte nicht weiter belastet werden bzw. die Qualität erhalten werden.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Für die Versorgung mit Elektrizität und Gas sind die Erlanger Stadtwerke zuständig. Es sind bereits Versorgungsleitungen vorhanden, die den üblichen Bedarf an Energie (Elektrizität und Gas) decken. Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe zuständig. Die in dem Gebiet anliegenden Grundstücke können aus den bestehenden Wasserleitungen, die in den öffentlichen Straßen eingebracht sind, mit Trinkwasser versorgt werden. Die Abfall- und Abwasserbeseitigung ist bereits geregelt und aufrechterhalten.

### **7.3 Klimaschutz und Energieeffizienz**

Da im Plangebiet keine baulichen Veränderungen vorgesehen werden, entstehen keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Die besondere Lagegunst des Gewerbegebiets am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf 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 verträglich abgewickelt werden kann.

Durch die Umsetzung der sogenannten solaren Baupflicht wird ein Beitrag zur klimagerechten Energiegewinnung geliefert.

## **8 BESTEHENDE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Mit dem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne Nrn. E 226 und E 264 sowie das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 (vgl. auch Kap. 4.3) ergänzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der überplanten Flächen bleiben in Kraft, soweit sie mit der textlichen Festsetzung dieses Deckblatts nicht im Widerspruch stehen.

## **9 HINWEISE**

### **9.1 Sortimentskonzept Erlanger Liste**

Die Erlanger Liste dient als Grundlage für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Unterscheidung der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Als Baustein des Städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Erlangen (SEHK) wurde dieses Sortimentskonzept vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 31.03.2011 beschlossen.

## **A. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

### **Zentrenrelevante Sortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
- Baby- / Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

### **Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften, Schreibwaren

## **B. Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

- Getränke
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen
- Elektrogroßgeräte / -installation, Leuchten
- Computer, Büromaschinen
- Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- / Badeinrichtung
- Matratzen
- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf
- Fliesen
- Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf
- Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Farben / Lacke
- Autos, Motorräder und Zubehör
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Tauchsportzubehör)
- Brennstoffe / Mineralölzeugnisse

## **9.2 Baumschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen in der jeweils aktuellen Fassung. Bäume innerhalb des Geltungsbereichs, welche die Voraussetzungen der Unterschutzstellung erfüllen, dürfen nicht ohne die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

## **9.3 Freiflächengestaltung**

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten die Bestimmungen der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen in der jeweils aktuellen Fassung.

## **9.4 Altlasten**

Beim Auffinden von Altlasten, Bodenbelastungen oder -verunreinigungen sind diese unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Amt für Umweltschutz und Energiefragen der Stadt Erlangen und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu melden und die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

## **9.5 Bodendenkmäler**

Zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. unauffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Aufgestellt am 21.04.2022

Ergänzt am 15.11.2022

### **STADT ERLANGEN**

– Amt für Stadtplanung und Mobilität –

gez. i.V. Lange  
stellv. Amtsleitung

## **ANLAGEN**

- Anlage 1 Leitlinien zur Gewerbeentwicklung – Entwurf; Referat für Planen und Bauen, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erlangen; Stand: Sept. 2017.
- Anlage 2 Verkehrstechnische Untersuchung ER 5 / St 2242 – Ortsumgehung Erlangen-Eltersdorf; ZIV – Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Stand: 04.09.2018.