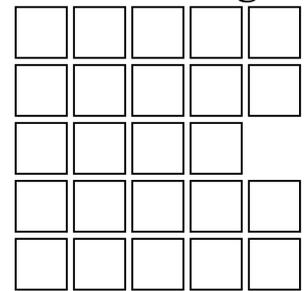


1. Deckblatt zum  
Bebauungsplan Nr.  
E 226, Bebauungsplan Nr.  
E 228-A, 2. Deckblatt zum  
Bebauungsplan Nr. E 264

**Stadt Erlangen**



- Gewerbegebiet Eltersdorf -

# Zusammenfassende Erklärung

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: 16.12.2022

## **1 ZIEL DER PLANUNG**

Das bestehende Gewerbegebiet Eltersdorf wird durch die Planung für höherwertiges Gewerbe entwickelt. Betriebe, die strukturelle Störungen oder negative Auswirkungen für umliegende schutzbedürftige Nutzungen und die bestehende verkehrliche Infrastruktur verursachen, werden ausgeschlossen. Außerdem werden die städtebaulichen Konzepte die *Leitlinien der Gewerbeentwicklung*, das *Vergnügungsstättenkonzept* und das *Städtebauliche Einzelhandelskonzept (SEHK)* der Stadt Erlangen umgesetzt. Die bereits mit den grundständigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbegebiete beziehungsweise das Industriegebiet innerhalb des Geltungsbereich bleiben bestehen, werden jedoch entsprechend der oben genannten städtebaulichen Konzepte hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung spezifiziert.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Stadtrat am 12.12.2019 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 wurde die Veränderungssperre für ein weiteres Jahr verlängert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.11.2021 in den amtlichen Seiten (DaS Nr. 23, 78. Jg. S. 3). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans tritt gleichzeitig die Veränderungssperre außer Kraft.

## **2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, mit der die Auswirkungen der Planung auf Menschen und Tiere, auf Pflanzen, Biodiversität und Artenschutz, auf den Boden, auf Wasser, Klima und Luft, auf Landschafts- und Ortsbild sowie sonstige Schutzgüter geprüft wurden. Die Ergebnisse dieser Prüfungen sowie eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes werden im Umweltbericht erläutert. Mit der Planung werden für das Bestandsgebiet lediglich Regelungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Neben Regelungen zu Vergnügungsstätten werden Logistikbetriebe und Betriebe mit vergleichbaren negativen Auswirkungen auf die bestehende verkehrliche Infrastruktur, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Festsetzungen dienen der Umsetzung bestehender städtebaulicher Konzepte und dem Schutz der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur. Daneben werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Außerdem wird der Grundsatzbeschluss des Erlanger Stadtrates zur solaren Baupflicht umgesetzt. Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen nicht berührt bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung zu rechnen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind demzufolge nicht abzuleiten.

## **3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die Behörden und die Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 im Zeitraum vom 29.4.2022 bis 27.5.2022 (Öffentlichkeit) bzw. 2.5.2022 bis 27.5.2022 (Behörden) sowie im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 im Zeitraum vom 19.8.2022 bis einschließlich 23.9.2022 informiert und erhielten jeweils die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und in Abwägung aller relevanter öffentlicher und privater Belange durch Änderungen im

Bebauungsplan berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Einwendungen eingegangen.

Aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende wesentliche Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Für die bessere Lesbarkeit wurde die Darstellung der Bahnanlagen angepasst. Entsprechend des planfestgestellten Standes wurden u.a. die Böschungslinien übernommen.
- Die im Plangebiet vorhandenen Maststandorte der 110 kV Bahnstromleitung sowie die dazugehörige Leitungstrasse wurden nachrichtlich übernommen.
- Die im Plangebiet vorhandenen Maststandorte der 110 kV Freileitung der NERGIE sowie die dazugehörige Leitungstrasse wurden nachrichtlich übernommen.

Folgende Anregungen konnten unter anderem nicht berücksichtigt werden:

- Regelungen hinsichtlich der Anbauverbotszone, die sich aus dem Bundesfernstraßengesetz ergeben sowie Regelungen zu Beleuchtung und Werbeanlagen entlang der Bundesautobahn BAB A3, die sich bereits aus den weiterhin gültigen Bebauungsplänen Nrn. E 226 und E 264 ergeben, wurden nicht in den Festsetzungen aufgenommen.
- Die sich aus den Leitungen ergebenden Schutzstreifen werden mangels Erforderlichkeit nicht übernommen. Die nachrichtliche Übernahme der Leitungstrassen und der Maststandorte erfüllt eine Hinweiskwirkung hinsichtlich der daraus folgenden Anforderungen, wie beispielsweise Schutzstreifen. Anlass und Ziel der Planung ist die Steuerung der Art der baulichen Nutzung in dem Sinne ist, dass bestimmte Arten gewerblicher Nutzung zukünftig nicht mehr zulässig sind. Es werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen. Auf der nachgelagerten Planungsebene der Bauantragstellung findet eine einzelfallbezogene Behandlung von Baugesuchen unter Einbeziehung der entsprechenden Träger öffentlicher Belange statt, so dass die Übernahme auch nicht notwendig ist.

#### **4 AUSWAHL DER PLANUNGSALTERNATIVE**

Anlass und Ziel der Planung ist die Steuerung der Art der baulichen Nutzung in dem Sinne ist, dass bestimmte Arten gewerblicher Nutzung zukünftig nicht mehr zulässig sind. Es werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen. Das Ziel der Planung hätte auf keiner anderen Weise erreicht werden können, so dass keine Auswahl der Planungsalternativen vorlag.

#### **5 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan wurde am 24.11.2022 vom Stadtrat der Stadt Erlangen zur Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung in den Amtlichen Seiten vom 15.12.2022 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die Veränderungssperre außer Kraft getreten.