

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/155/2023

## 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 - Wohnen im Kerngebiet Nürnberger Straße - hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	16.05.2023	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	16.05.2023	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

II/WA

## I. Antrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383 der Stadt Erlangen – Güterbahnhofstraße – und der Bebauungsplan Nr. 317 der Stadt Erlangen – Henkestraße Süd – sind für das Gebiet nördlich der Sedanstraße, östlich und westlich der Nürnberger Straße und südlich der Güterhallenstraße sowie Henkestraße, durch das 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern (siehe Anlage 1).

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird abgesehen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

In einem gemeinsamen Fraktionsantrag Nr. 157/2021 beantragten die CSU- und SPD- Fraktionen des Erlanger Stadtrates, dass die Erlanger Innenstadt als zentraler Ort der Begegnung mit vielfältigen Nutzungen unter den heutigen und zukünftigen Veränderungsprozessen erhalten bleiben soll. Entsprechend der Zielsetzung einer gewünschten stärkeren Durchmischung und Flexibilisierung wurde untersucht, ob in Teilbereichen der Erlanger Innenstadt eine Wohnnutzung ermöglicht werden kann und inwiefern dies zielführend und rechtlich umsetzbar wäre. Im Ergebnis (Vorlagennr.: 611/094/2021) wurde aufgezeigt, dass unter anderem für den Bebauungsplan Nr. 317 und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 im Bereich der zentralen Achse der Erlanger Innenstadt die Steuerung einer Wohnnutzung zur Nutzungsmischung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist. Zu diesem Zweck sollen die beiden Bebauungspläne geändert werden. In den als Kerngebiet (MK) festgesetzten Bereichen der Nürnberger Straße soll eine Wohnnutzung jedoch auch künftig nur untergeordnet zulässig sein, damit die weitere Ausübung der zentrenrelevanten Bestandsnutzung nicht gefährdet wird. Der Schwerpunkt der Nutzung soll daher weiterhin im gewerblichen Bereich liegen.

Darüber hinaus ist eine Neubebauung für die Grundstücke Nürnberger Straße 21 und 23 (Fl. Nr. 1025 und 1026, Gem. Erlangen) geplant. Der Eigentümer der Flächen beabsichtigt die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes mit Gewerbe und Wohnen ab dem 2. Obergeschoss.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383 sowie der Bebauungsplan Nr. 317 sollen dahingehend geändert werden, dass ab dem 2. Obergeschoss eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig ist und eine geringfügige Änderung des Maßes der baulichen Nutzung für die Flächen westlich der Nürnberger Straße ermöglicht wird. Es handelt sich hierbei um eine Feinsteuerung des vorhandenen Baurechts. Eine Veränderung der derzeit festgesetzten Gebietsart „Kerngebiet“ beispielsweise zu einem Urbanen Gebiet ist hierbei nicht erforderlich und zielführend. Mit der ausnahmsweisen und einer nur untergeordneten Zulässigkeit von Wohnen kann eine Nutzungsdurchmischung des Gebiets gefördert, der Gebietserhaltungsanspruch des Kerngebiets für die bestehenden Nutzer jedoch weiterhin gewährleistet werden. Zusätzlich unterstützt die gezielte Anordnung von Wohnen ab dem 2. Obergeschoss die angestrebte Leitlinie der Bebauungspläne, die Erdgeschosszone als zentralen Verkaufsbereich zu erhalten. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets, in welchem eine Wohnnutzung grundsätzlich allgemein zulässig ist, würde an diesem Standort dem bauplanungsrechtlichen Gebietserhaltungsanspruch und dem Ziel der Stärkung des zentralen Geschäftsbereichs widersprechen. Die Änderung der Bebauungspläne erfolgt im vereinfachten Verfahren, da die bestehenden Bebauungspläne nur geringfügig verändert werden und dabei die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

#### **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1020/3, 1020/4, 1020/6, 1023/2, 1025, 1026, 1043/3, 1043, 1044/1, 1044, 1045, 1046/2, 1046/8, 1047/2, 1047, 1048 der Gemarkung Erlangen. Er hat eine Größe von ca. 1,72 ha.

#### **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 stehen der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 der Stadt Erlangen – Güterbahnhofstraße – betrifft nicht den Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### **d) Rahmenbedingungen**

- Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 und des Bebauungsplans Nr. 317 wird ein rechtlicher Rahmen geschaffen, der das Wohnen ab dem 2. Obergeschoss ausnahmsweise ermöglicht.
- Der Schwerpunkt der Nutzungen in den Kerngebieten liegt weiterhin im gewerblichen Bereich, vor allem zur Sicherung der innenstadtrelevanten Nutzungen im Erdgeschoss.
- Umsetzung des Beschlusses zur solaren Baupflicht.
- Umsetzung des Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzepts.

#### **e) Städtebauliche Ziele**

Mit dem 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 der Stadt Erlangen – Güterbahnhofstraße – und dem 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 der Stadt Erlangen – Henkestraße Süd – soll die Erlanger Innenstadt als zentraler Ort der Begegnung mit vielfältigen Nutzungen erhalten bleiben. Das städtebauliche Ziel, die Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss in den festgesetzten Kerngebieten ausnahmsweise zu ermöglichen, geht mit dem übergeordneten Ziel einher, eine gemischte Nutzung der Innenstadt zu fördern und die gewerbliche Bestandsnutzung in der Erdgeschosszone zu sichern. Daher ist eine entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie eine geringfügige Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen.

## **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Aufstellung des 1. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 der Stadt Erlangen – Güterbahnhofstraße – und des 4. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 317 der Stadt Erlangen – Henkestraße Süd –. Mit den Deckblättern soll der rechtsverbindliche vorha-

benbezogene Bebauungsplan Nr. 383 sowie der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 317 teilweise ersetzt werden.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### a) Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 der Stadt Erlangen – Güterbahnhofstraße – und des Bebauungsplans Nr. 317 der Stadt Erlangen – Henkestraße Süd – für das Gebiet nördlich der Sedanstraße, östlich und westlich der Nürnberger Straße und südlich der Güterhallenstraße sowie Henkestraße nach den Vorschriften des BauGB.

#### b) Beteiligung der Öffentlichkeit

Da die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

#### c) Beteiligung der Behörden

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird abgesehen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

#### d) Umweltprüfung

Da die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, entfällt die Umweltprüfung.

### 4. Klimaschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

### 5. 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:** Anlage 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich  
Anlage 2: Verfahrensstand

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

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