

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/176/2023

## 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 - Kerngebiet Nürnberger Straße - hier: Billigungsbeschluss Antrag der Erlanger Linke Nr. 78/2023

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	12.12.2023	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	12.12.2023	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	14.12.2023	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

II/WA

Stadtteilbeirat Innenstadt zur Information

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	16.05.2023	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen

## I. Antrag

- Der Entwurf des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 der Stadt Erlangen – Kerngebiet Nürnberger Straße – in der Fassung vom 12.12.2023 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

- Der Antrag Nr. 078/2023 der Erlanger Linke (Anlage 1) ist damit bearbeitet.

## 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, Beschluss des UVPA vom 22.02.2022) 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383 sowie der Bebauungsplan Nr. 317 sollen demzufolge dahingehend geändert werden, dass ab dem 2. Obergeschoss eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig ist. Bei der Änderung der Bebauungspläne handelt es sich um eine Feinsteuerung des vorhandenen Baurechts. Mit der ausnahmsweisen und nur untergeordneten Zulässigkeit von Wohnen kann eine Nutzungsmischung des Gebiets gefördert, der Gebietserhaltungsanspruch des Kerngebiets für die bestehenden Nutzer jedoch weiterhin gewährleistet werden. Zusätzlich unterstützt der Ausschluss von Wohnen in den Erdgeschossen den Leitgedanken der Bebauungspläne Nr. 383 und Nr. 317, die Erdgeschosszone als zentralen Verkaufsbereich zu stärken. Durch die beabsichtigte Gliederung wird die Gewährleistung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander gefestigt.

Zusätzlich wird durch die Deckblätter das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Erlangen umgesetzt. In der Innenstadt sollen und können bestimmte Arten von Vergnügungsstätten aufgrund der Kerngebietstypik nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sie tragen mitunter zur Angebotsvielfalt bei und haben aus städtebaulicher Sicht in der Innenstadt eine Daseinsberechtigung. Demzufolge sind Toleranzgebiete bzw. Toleranzgebiete mit Einschränkungen für die Innenstadt definiert.

Die Flächen innerhalb des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 im westlichen Bereich der Nürnberger Straße werden demnach als Toleranzgebiet mit Einschränkungen definiert. Folglich wird eine geschossbezogene Beschränkung festgesetzt. Vergnügungsstätten werden hier in den Unter- und Obergeschossen zugelassen. Im Erdgeschoss werden sie ausgeschlossen. Diese Beschränkung dient dazu, die Dichte sowie die Attraktivität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in diesem zentralen Bereich der Innenstadt nicht zu gefährden. Die Flächen im östlichen Bereich der Nürnberger Straße innerhalb des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 sind nicht als Toleranzgebiet definiert. Demzufolge werden dort Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ferner wird durch das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 383 die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung der Grundstücke in der Nürnberger Straße 21 und 23 (Fl. Nr. 1025 und 1026, Gem. Erlangen) geschaffen. Im Einklang mit den bereits erwähnten nutzungsspezifischen städtebaulichen Zielen für diesen Abschnitt der Nürnberger Straße plant der Eigentümer die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, welches im Erdgeschoss Einzelhandel, im 1. Obergeschoss Gewerbeeinheiten und ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen vorsieht. Zur Umsetzung dieses Vorhabens wird das Maß der Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich geringfügig angepasst.

## **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. 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 und weist eine Fläche von ca. 1,72 ha (Anlage 2) auf.

## **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 den sonstigen Geltungsbereich.

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

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

Aufstellung des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 der Stadt Erlangen – Kerngebiet Nürnberger Straße –. Mit diesem 1. Deck-

blatt soll der Bebauungsplan Nr. 383 – Güterbahnhofstraße – und mit dem 4. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. 317 – Henkestraße Süd – teilweise geändert werden (Anlage 3).

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### **a) Verfahren**

##### Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 16.05.2023 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Sedanstraße, östlich und westlich der Nürnberger Straße und südlich der Güterhallenstraße sowie Henkestraße den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 – Güterbahnhofstraße – durch das 1. Deckblatt und den Bebauungsplan Nr. 317 – Henkestraße Süd – durch das 4. Deckblatt nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

##### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Da die Aufstellung der Deckblätter im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt, wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

##### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da die Aufstellung der Deckblätter im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, entfällt die frühzeitige Behördenbeteiligung. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt nach der Billigung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

#### **b) Städtebauliche Ziele**

##### Steuerung der Wohnnutzung

Bei der Aufstellung der Deckblätter handelt es sich um eine Feinsteuerung des vorhandenen Baurechts. Mit der Änderung der Bebauungspläne soll eine Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss in den festgesetzten Kerngebieten ausnahmsweise ermöglicht werden und im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Damit geht das übergeordnete Ziel einher, eine gemischte Nutzung der Innenstadt zu fördern und die gewerbliche Bestandsnutzung in der Erdgeschosszone zu sichern. Dementsprechend wird die Art der baulichen Nutzung angepasst.

##### Umsetzung des Städtebaulichen Einzelhandelskonzepts und Vergnügungsstättenkonzepts

Die Änderung der Bebauungspläne, die eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise ab den 2. Obergeschossen zulässt, steht im Einklang mit dem Städtebaulichen Einzelhandelskonzept (SEHK). Die Erdgeschosszone als zentraler Versorgungsbereich bleibt erhalten und wird gestärkt.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Erlangen wird umgesetzt, in dem im 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 Vergnügungsstätten nur in den Unter- und Obergeschossen zugelassen werden und im 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

##### Ermöglichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte im rückwärtigen Bereich der Nürnberger Straße 21/23

In der Nürnberger Straße ist eine Neubebauung mit einer Mischnutzung bestehend aus Einzelhandel im Erdgeschoss, einer darüber angeordneten Büronutzung und Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss geplant. Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Realisierung des Projekts mit drei Geschossen im rückwärtigen Bereich der Fl.Nr. 1026 und teils der Fl.Nr. 1025 Gemarkung Erlangen festgesetzt. Die Wandhöhe wird auf max. 12 m begrenzt, so dass sich die Neubebauung in die umliegende Bebauung u.a. der Erlanger Arcaden und der angrenzenden Gebäudestrukturen entlang der Nürnberger Straße harmonisch einfügt.

Die Grundzüge der Planung bleiben hierbei unberührt, da das Ziel einer abgestuften baulichen Höhe im rückwärtigen Bereich gewahrt wird. In der ersten Reihe entlang der Nürnberger Straße bleiben die Festsetzungen zum Maß der Nutzung unverändert. Eine prägende Wirkung auf das Stadtbild geht durch die Änderung nicht hervor.

### Energie und Klimaschutz

Die solare Baupflicht wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt. Für das Bauvorhaben in der Nürnberger Straße 21/23 wird diese flankierend durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Gegenstand dieses Städtebaulichen Vertrags ist ebenso die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur Energieeffizienz von Gebäuden.

### **c) Umweltprüfung**

Da die Aufstellung der Deckblätter im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt, entfällt die Umweltprüfung.

### **d) Antrag Nr. 078/2023 der Erlanger Linke**

Die Erlanger Linke fragt an, ob für die neu geschaffenen Wohnflächen des Neubauprojekts der vorhandene Grundsatzbeschluss zum EOF-geförderten Mietwohnungsbau zur Anwendung gelangt: Der vorhandene Beschluss zum EOF-geförderten Mietwohnungsbau gelangt auch hier zur Anwendung, wenn die definierten Voraussetzungen vorliegen. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt über Regelungen im Städtebaulichen Vertrag, welcher in derselben Sitzungskette mit Vorlagen Nr. 30/079/2023 in den nicht öffentlichen Teil des UVPA und Stadtrats eingebracht wird.

## **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 Antrag 078/2023  
Anlage 2 Lageplan mit Geltungsbereich  
Anlage 3 Stand des Bauleitplanverfahrens

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 12.12.2023

#### **Ergebnis/Beschluss:**

1. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 der Stadt Erlangen – Kerngebiet Nürnberger Straße – in der Fassung vom 12.12.2023 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

2. Der Antrag Nr. 078/2023 der Erlanger Linke (Anlage 1) ist damit bearbeitet.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Wurm  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 12.12.2023

#### **Ergebnis/Beschluss:**

1. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 der Stadt Erlangen – Kerngebiet Nürnberger Straße – in der Fassung vom 12.12.2023 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

2. Der Antrag Nr. 078/2023 der Erlanger Linke (Anlage 1) ist damit bearbeitet.

mit 9 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Wurm  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 14.12.2023

#### **Ergebnis/Beschluss:**

1. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 der Stadt Erlangen – Kerngebiet Nürnberger Straße – in der Fassung vom 12.12.2023 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

2. Der Antrag Nr. 078/2023 der Erlanger Linke (Anlage 1) ist damit bearbeitet.

mit 46 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Solger  
Schriftführer/in

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