

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/192/2024

## 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 - Kerngebiet Nürnberger Straße - hier: Satzungsgutachten / Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	07.05.2024	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	07.05.2024	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	15.05.2024	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Veröffentlichung im Internet vom 08.03.2024 bis einschließlich 08.04.2024

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie städtische Fachämter  
Stadtteilbeirat Innenstadt zur Info

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	16.05.2023	Ö	Beschluss	einstimmig
Billigungsbeschluss	Stadtrat	14.12.2024	Ö	Beschluss	einstimmig

## I. Antrag

- Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 1 wird beigetreten. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 – Kerngebiet Nürnberger Straße – der Stadt Erlangen und die Begründung in der Fassung vom 12.12.2023 werden entsprechend ergänzt.
- Der Entwurf der Deckblätter mit Begründung wird in geänderter Fassung vom 07.05.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, da die vorgebrachten Stellungnahmen nur Änderungen redaktioneller Art zur Folge haben.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Die Erlanger Innenstadt soll als zentraler Ort der Begegnungen mit vielfältigen Nutzungen gestärkt und weiterentwickelt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde in Folge eines gemeinsamen Fraktionsantrags der CSU- und SPD- Fraktionen des Erlanger Stadtrates (Antrag Nr. 157/2021) geprüft, ob in Teilbereichen der Erlanger Innenstadt eine Wohnnutzung ermöglicht werden kann. Demnach ist im Bereich der zentralen Achse der Erlanger Innenstadt die Steuerung einer Wohnnutzung zur Nutzungsdurchmischung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383 sowie der Bebauungsplan Nr. 317 sollen

demzufolge 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 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 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 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 Grundstücke mit den 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 Fläche von ca. 1,72 ha (Anlage 2).

## **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.

## **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. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. 383 - Güterbahnhofstraße - und mit dem 4. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. 317 - Henkestraße Süd - teilweise ergänzt werden (Anlage 3).

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### Verfahrensstand

##### Billigung

Der Erlanger Stadtrat hat am 14.12.2023 den Entwurf des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 - Kerngebiet Nürnberger Straße - in der Fassung vom 12.12.2023 gebilligt, sowie die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

##### Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf war in der Zeit vom 08.03.2024 bis einschließlich 08.04.2024 im Internet veröffentlicht und lag öffentlich aus. Bis zum Ende der Veröffentlichung wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.01.2024 von der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 S.3 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden. Es wurden insgesamt 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, von denen fünf eine Stellungnahme abgaben, die in der Anlage 1 behandelt werden.

#### Prüfung der Stellungnahmen (siehe Anlage 1)

Da die sich hieraus ergebenden Änderungen einzig redaktioneller Art sind, kann der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2024 als Satzung beschlossen werden.

##### Redaktionelle Änderungen im Ergebnis verwaltungsinterner Abstimmung

Das Gebäude Nürnberger Straße 20 wird als Einzeldenkmal gekennzeichnet. Die an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

#### 4. Klimaschutz:

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

##### *Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*
- ja, negativ\*
- nein

##### *Wenn ja, negativ:*

*Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja\*
- nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

## 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 - Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis
- Anlage 2 - Lageplan mit Geltungsbereich
- Anlage 3 - Übersicht Verfahrensstand

## III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 07.05.2024

### Ergebnis/Beschluss:

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 1 wird beigetreten. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 – Kerngebiet Nürnberger Straße – der Stadt Erlangen und die Begründung in der Fassung vom 12.12.2023 werden entsprechend ergänzt.
2. Der Entwurf der Deckblätter mit Begründung wird in geänderter Fassung vom 07.05.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, da die vorgebrachten Stellungnahmen nur Änderungen redaktioneller Art zur Folge haben.

mit 13 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Wurm  
Schriftführer/in

**Ergebnis/Beschluss:**

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 1 wird beigetreten. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 – Kerngebiet Nürnberger Straße – der Stadt Erlangen und die Begründung in der Fassung vom 12.12.2023 werden entsprechend ergänzt.
2. Der Entwurf der Deckblätter mit Begründung wird in geänderter Fassung vom 07.05.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, da die vorgebrachten Stellungnahmen nur Änderungen redaktioneller Art zur Folge haben.

mit 5 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Wurm  
Schriftführer/in

**Ergebnis/Beschluss:**

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 1 wird beigetreten. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 – Kerngebiet Nürnberger Straße – der Stadt Erlangen und die Begründung in der Fassung vom 12.12.2023 werden entsprechend ergänzt.
2. Der Entwurf der Deckblätter mit Begründung wird in geänderter Fassung vom 07.05.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, da die vorgebrachten Stellungnahmen nur Änderungen redaktioneller Art zur Folge haben.

mit 45 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Behringer  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang