

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/257/2026

21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 für den Teilbereich - Ehemalige Bahnflächen südlich der Hilpertstraße - ; hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	16.06.2026	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	16.06.2026	Ö	Gutachten	
Stadtrat	25.06.2026	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der städtischen Ämter

Stadtteilbeirat Süd zur Information

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Information zum geplanten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb "Ehemalige Bahnflächen südlich der Hilpertstraße"	UVPA	19.05.2020	Ö	MzK	Kenntnis genommen
Änderungsbeschluss	UVPA	11.05.2021	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

I. Antrag

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen (Anlage 1) wird beigetreten.
2. Der Entwurf der 21. FNP Änderung – Ehemalige Bahnflächen südlich der Hilpertstraße – mit integriertem Landschaftsplan 2003 der Stadt Erlangen in der Fassung vom 16.06.2026 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB zu veröffentlichen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Für das Gebiet der ehemaligen Bahnflächen südlich und einschließlich der Hilpertstraße, östlich der Bahnlinie Nürnberg – Bamberg und westlich der bestehenden Gewerbeflächen an der Rathenaustraße ist am 11.05.2021 der 21. Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan 2003 der Stadt Erlangen gefasst worden.

Die ehemaligen Betriebsflächen der Bahn südlich der Hilpertstraße östlich der Bahnstrecke Nürnberg - Bamberg wurden im Jahr 2011 weitgehend von Bahnbetriebszwecken freigestellt, nachdem sie bereits geraume Zeit nur noch extensiv genutzt worden waren. Zwei Flurstücke im Geltungsbereich waren allerdings davon nicht betroffen und wurden erst 2023 freigestellt.

Nach der Veräußerung durch die Bahn sollen diese Flächen einer gewerblich geprägten Nutzung mit deutlich höherer baulicher Dichte sowie adäquater Erschließung zugeführt werden.

Die 21. FNP Änderung ist eine geeignete Maßnahme, um die städtische Bauleitplanung an die vorgesehene Nutzung und an das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs für einen Gewerbehof anzupassen, das der künftigen Entwicklung zugrunde liegt.

Die laufende Aufstellung des 2. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 328 soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Bebauung im innerstädtischen Umfeld schaffen.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 996/8, 996/9, 996/27, 996/55, 996/60, 1714 Gem. Erlangen vollständig, sowie in Teilflächen das Flurstücke Nr. 1714/11 Gem. Erlangen. Der Geltungsbereich ist in Anlage 2 dargestellt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,22 ha. Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

c) Planungsrechtliche Grundlagen

Mit der 21. FNP Änderung sollen die ehemaligen Bahnflächen für gewerbliche Zwecke nutzbar gemacht werden.

Im wirksamen FNP mit integriertem Landschaftsplan 2003 ist das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Östlich angrenzend stellt der wirksame FNP bereits gewerbliche Bauflächen dar, welche im Rahmen der Änderung erweitert werden sollen. Die beschriebenen wirksamen Flächennutzungen sind in Anlage 3 ersichtlich.

Durchgeführt wird die 21. FNP Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Aufstellung des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 328 der Stadt Erlangen - Ehemalige Bahnflächen südlich der Hilpertstraße - mit integriertem Grünordnungsplan. Da die städtebaulichen Ziele auf Ebene des FNPs auch unabhängig von einzelnen noch offenen Fragen in der Bebauungsplanung verfolgt werden können, wird dieser Verfahrensschritt zeitlich vorgezogen, vor den Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan 328 2. Deckblatt.

Es handelt sich lediglich um einen temporären Vorlauf dieses FNP-Änderungsverfahrens schrittes. Nach diesem Verfahrensschritt werden die Verfahrensschritte der Bauleitplanverfahren zeitlich wieder parallel verlaufen. Somit handelt es sich weiterhin um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Aus diesem Grund erfolgt zum Bebauungsplan Nr. 328 – 2. Deckblatt eine gesonderte Beschlussvorlage, in zeitlich späterer Sitzung. Mit der 21. FNP Änderung wird die nach § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung der verbindlichen Planung aus dem FNP in abgestimmter Weise gewährleistet.

d) Rahmenbedingungen

- Das Plangebiet liegt südlich der Erlanger Innenstadt. Das Stadtzentrum liegt etwa 1,0 km nördlich. Im Westen liegt die vielgleisige Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg. Das Plangebiet ist, wie auch die gesamte Nachbarschaft, von Gewerbenutzungen geprägt.
- Im wirksamen FNP 2003 sind im Geltungsbereich Flächen für Bahnanlagen als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Diese Nutzung ist mit der Freistellung der Flächen entfallen. Angrenzend an den Änderungsbereich sind gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen (Einzelhandel) sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Bahnanlagen dargestellt.
- Die Grundlage für die weitere Entwicklung bildet laut Beschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 11.05.2021 das Konzept des 1. Preisträgers, blauwerk Architekten aus München.
- Beachtung finden weiter das Städtebauliche Einzelhandelskonzept (SEHK) der Stadt Erlangen, dem zufolge sich der Änderungsbereich in einer dezentralen Gewerbegebietslage befindet, das integrierte Klimaschutzkonzept und das Klimaanpassungskonzept der Stadt Erlangen.
- Die übergeordnete Erschließung erfolgt von Osten aus über die Nägelsbachstraße/Karl-Zucker-Straße, die durch die Hilpertstraße gekreuzt wird. Von der Hilpertstraße werden sämtliche angrenzenden Grundstücke erschlossen.
- Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen der Planung geringfügig und lokal begrenzt sind. Die intensive Bebauung der innerstädtischen Altlastenfläche beachtet das Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (gemäß §1a BauGB).
- Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen bei kaum mehr vorhandenem Angebot. Mit der 21. FNP Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemaligen Bahnflächen zu gewerblichen Bauflächen geschaffen und die Vorteile der Innentwicklung genutzt werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Eine Übersicht über den allgemeinen Verfahrensstand zeigt Anlage 4. Folgend werden die einzelnen bereits erfolgten Schritte genauer beschrieben.

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Das Planungskonzept geht auf das Ergebnis eines städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungs- und Ideenwettbewerb zurück. Er bildet die Basis des Bebauungsplans Nr. 328 2 Deckblatt.

Änderung

Am 11.05.2021 wurde im Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) die Änderung des wirksamen FNP mit integriertem Landschaftsplan 2003 für den Teilbereich – Ehemalige Bahnflächen südlich der Hilpertstraße - nach den Vorschriften des BauGB beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 17.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 17.10.2022 bis 11.11.2022 stattgefunden. Vorgebrachte Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu verschiedenen Änderungen und Ergänzungen der FNP Änderung geführt.

Die Äußerungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden in der Anlage 1 behandelt. Es sind keine Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 21. FNP Änderung eingegangen.

b) Umweltprüfung

Für die 21. FNP Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die Auswirkungen sind geringfügiger Art und lokal begrenzt. Der Bebauungsplan setzt Begrünungsmaßnahmen, Habitaterhaltung und Neustrukturierung für Reptilien und insbesondere Maßnahmen zur Biodiversität auf den Dachflächen fest.

Die intensive Bebauung an dieser innenstädtischen Altlastenfläche beachtet das Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (gemäß §1a BauGB).

c) Standortalternativen

Es handelt sich um eine Konversion nicht mehr benötigter Betriebsflächen. Im Sinne der Innenentwicklung und in Anbetracht der knappen Verfügbarkeit von gewerblichen Flächen ist es das Ziel, die ehemaligen Bahnbetriebsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Da es sich um einen planerisch geeigneten Standort für ein konkretes Vorhaben handelt, sind keine weiteren Standortalternativen zu prüfen.

4. Klimaschutz:

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.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden Umwelt- und Klimaaspekte durch die Ausarbeitung des Umweltberichts einer eingehenden Betrachtung zugeführt.

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens kommt es hinsichtlich des Klimas zu einer geringen negativen Beeinträchtigung. Dies hängt mit dem hohen Bestands-Versiegelungsgrad des Planungsgebietes zusammen.

Demgegenüber werden im Bereich der Dachflächen im Vergleich zum Bestand Verbesserungen für das Mikroklima durch Dachbegrünung, Dachgärten, solare Baupflicht, energieeffiziente Bauweise etc. erreicht.

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: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
Anlage 3: Wirksame Darstellungen des FNP 2003
Anlage 4: Verfahrensstand

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang