

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
**611/247/2025**

## **Bebauungsplan Nr. 475 der Stadt Erlangen - Nordwestlich des Lorlebergplatzes - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	03.02.2026	Ö	Empfehlung	verwiesen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	03.02.2026	Ö	Beschluss	verwiesen
Stadtrat	26.02.2026	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Stadtteilbeirat Innenstadt zur Info

Bisherige Behandlung in folgenden Gremien:

Bisherige Behandlung in den Gremien:	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Präsentation und Vorstellung "Masterplan Universitätsklinikum Erlangen"	Stadtrat	26.04.2018	Ö	Beschluss	mehrheitlich
Fraktionsantrag der Grünen Liste (Nr. 059/2018): Gespräche mit dem Uniklinikum über geeignete Erweiterungsflächen auch außerhalb des jetzigen Klinikgeländes	UVPA	25.09.2018	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen (mit Änderungen)
Bebauungsplan Nr. 475 der Stadt Erlangen – Nordwestlich des Lorlebergplatzes – mit integriertem Grünordnungsplan; Aufstellungsbeschluss	UVPA	22.01.2019	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Bürgerentscheid:	Datum	Ergebnis
Bürgerentscheid „Wohnraum in der Hindenburgstraße und Umgebung erhalten“	29.06.2025	JA-Stimmen: 51,7 % NEIN-Stimmen: 48,3 %

### I. Antrag

Für das Gebiet zwischen Hindenburgstraße, Bismarckstraße, Lorlebergplatz, Universitätsstraße und Östliche Stadtmauerstraße soll der 2019 gefasste Aufstellungsbeschluss geändert und konkretisiert werden. Der bisherige Aufstellungsbeschluss wird damit vollständig ersetzt.

Die Abgrenzung des Gebietes bleibt unverändert (siehe Anlage 1).

Für das o.g. Gebiet ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

## **II. Begründung**

### **1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### **a) Anlass und Ziel der Planung**

Der im Stadtrat am 26.04.2018 vorgestellte Masterplan des Uniklinikums beinhaltet umfangreiche Baumaßnahmen im Bereich der Innenstadt. Diese geplanten Baumaßnahmen des Uniklinikums sind zum Teil nicht mit dem bestehenden Bauplanungsrecht vereinbar. Wie im UVPA am 25.09.2018 dargelegt und einstimmig beschlossen, besteht hinsichtlich der Umsetzung der Uni-Masterplanung insbesondere in drei Gebieten ein Planungsbedürfnis, unter anderem im Gebiet nordwestlich des Lorlebegplatzes. Die Festsetzungen des bestehenden rechtsverbindlichen Baulinienplans Nr. 58 entsprechen weder dem aktuellen Bestand, noch den künftigen Entwicklungszielen des Uniklinikums sowie der Stadt Erlangen.

Bürgerentscheid am 29.06.2025:

Die Frage des Bürgerentscheids lautete: „Sind Sie dafür, dass die Stadt Erlangen für das Gebiet, welches durch Bismarckstraße, Hindenburgstraße, Universitätsstraße und Östliche Stadtmauerstraße begrenzt wird, alle zulässigen Mittel im eigenen Wirkungskreis einsetzt, um die noch vorhandene Wohnbebauung zu sichern und zu stärken, indem dort, wo bisher nur Wohnnutzung genehmigt wurde, auch in Zukunft nur Wohnnutzung zulässig sein soll?“

Der Bürgerentscheid wurde mit 51,7 % der Wählendenstimmen bejaht. Das Ergebnis des Bürgerentscheids ist bindend.

Damit setzt sich die Stadt das Ziel, die heute im Gebiet vorhandene Wohnbebauung zu sichern. Dies betrifft auch die vorhandenen Wohnheime, die nach dem Masterplan des Uniklinikums künftig in Einrichtungen für das Klinikum oder der medizinischen Fakultät umgewandelt werden sollten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung und Ordnung gewährleisten. Die vorliegende Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.01.2019 ist erforderlich, damit bestehende Wohnnutzungen, insbesondere die im Gebiet vorhandenen Wohnheime für Mitarbeitende des Uniklinikums und für Studierende, stärker berücksichtigt und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Das Angebot günstiger Wohnmöglichkeiten für das Pflegepersonal in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz kann aus städtischer Sicht durchaus sinnvoll sein. Dies kann die Attraktivität von Klinikumsarbeitsplätzen für Beschäftigte fördern. Arbeitsplatznahe Wohnmöglichkeiten tragen außerdem zur Reduzierung von Verkehrsströmen bei. Darüber hinaus soll eine vielfältige Nutzungsmischung in den Stadtquartieren erhalten bleiben.

Das Uniklinikum wurde über die vorliegende Änderung des Aufstellungsbeschlusses informiert.

#### **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flst.Nrn. 1105, 1105/2, 1106/3, 1106, 1107, 1107/2, 1107/3, 1107/4, 1107/5, 1107/6, 1107/7, 1107/8, 1107/9, 1107/10, 1107/11, 1107/13, 1107/16, 1107/17, 1107/18, 1104/2, 1100, 1100/2, 1100/3, 1100/4, 1100/6, 1100/12, 1100/13, 1101, 1101/6, 1101/7, 1102, 1103, 1103/2, 1103/5, 1104, 1104/3, 1104/4, 1104/5, 1104/6 und 1104/9, Gemarkung Erlangen. Er hat eine Größe von ca. 5,25 ha. Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt

und zum Aufstellungsbeschluss von 2019 unverändert.

### **c) Planungsrechtliche Grundlagen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet weitgehend als Sonderbaufläche Universität dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (entlang der Hindenburgstraße) ist eine gemischte Baufläche dargestellt; im Bereich Bismarckstr. / Lorlebergplatz ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 475 steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

Der rechtsverbindliche Baulinienplan Nr. 58 aus dem Jahr 1940 sowie der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 306 B aus dem Jahr 2016 werden durch den Bebauungsplan Nr. 475 überplant.

### **d) Rahmenbedingungen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind u.a. folgende Rahmenbedingungen und zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen:

- Denkmalschutz: zahlreiche Einzeldenkmäler sowie das Denkmalensemble "Bismarckstraße/Lorlebergplatz/Östliche Universitätsstraße" und ggf. Bodendenkmäler
- Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet "Erlanger Neustadt und Teile des Quartiers Lorlebergplatz"
- Verkehr: Abwicklung der verkehrlichen Erschließung der Kliniknutzungen (Anlieferverkehr, Mitarbeiter, Patienten) sowie Prüfung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, in Verbindung mit dem in Erarbeitung befindlichen Verkehrsentwicklungsplan
- Sicherung der umweltrelevanten Belange, insbesondere hinsichtlich der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Patienten) als auch im Hinblick auf den vom Klinikum verursachten Verkehrslärm und Gewerbelärm
- Sicherung der bestehenden Wohnheime als arbeitsplatznahe Wohnmöglichkeiten für Beschäftigte des Uniklinikums sowie für Studierende
- Grünordnung: Erhalt und Weiterentwicklung des vorhandenen Baumbestandes und sonstiger vorhandenen Grünstrukturen

### **e) Städtebauliche Ziele**

#### Art der baulichen Nutzung:

Der seit 1940 rechtsverbindliche Baulinienplan Nr. 58 ist zum Teil überholt. Die Festsetzung als „reines Wohngebiet“ ist rechtlich nicht bindend, denn bis 1962 waren Festsetzungen zur Art der Nutzung in Bebauungsplänen rechtlich nicht möglich.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 306 B enthält lediglich Festsetzungen zu Vergnügungsstätten. Dieser reicht somit nicht aus, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung umfassend zu regeln.

Die heute im Plangebiet vorherrschende Nutzung durch das Uniklinikum soll auch in Zukunft bestehen bleiben und weiterentwickelt werden. Bestehende Klinik-, Labor- und Forschungseinrichtungen in diesem Gebiet sollen umstrukturiert und in Neubauten untergebracht werden.

Entlang der Hindenburgstraße soll die vorhandene Mischnutzung bestehen bleiben.

Ebenso soll im Bereich Bismarckstraße / Lorlebergplatz die bestehende Wohnnutzung beibehalten werden.

Es ist das Ziel, im Bereich der Östlichen Stadtmauerstraße die vorhandenen Wohnheime für Mitarbeitende des Uniklinikums Erlangen bzw. für Studierende zu erhalten und bauplanungsrechtlich zu sichern. Das geplante Sondergebiet Universität wird dort entsprechende Festsetzungen bezüglich der Wohnheimnutzung erhalten.

### Weitere Aspekte:

Die heutige Bebauung überschreitet die laut Baulinienplan Nr. 58 festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen. Großzügige Grünflächen in den Blockinnenbereichen sind nicht mehr vorhanden.

Im Bebauungsplan Nr. 475 soll deshalb die Bebaubarkeit der Blockinnenbereiche neu geordnet werden:

Einerseits sollen städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Nutzungen möglich sein, andererseits sollen unbebaubare, begrünte Freiflächen gesichert werden, sowohl im Blockinnenbereich als auch im Bereich von Vorgärten.

Diesbezüglich kann auch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs eine zentrale Rolle spielen.

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

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

Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 475 - Nordwestlich des Lorlebergplatzes - der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### **a) Aufstellung**

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses von 2019 zum Bebauungsplans Nr. 475 - Nordwestlich des Lorlebergplatzes - für das Gebiet zwischen Hindenburgstraße, Bismarckstraße, Lorlebergplatz, Universitätsstraße und Östliche Stadtmauerstraße nach den Vorschriften des BauGB.

### **b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Planvorentwurf mit Begründung einen Monat im Amt für Stadtplanung und Mobilität veröffentlicht wird.

### **c) Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gleichzeitig mit der Veröffentlichung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

## **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.*

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: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich  
Anlage 2: Stand des Bebauungsplanverfahrens

## III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 03.02.2026

### Protokollvermerk:

Auf Wunsch von Frau Stadträtin Wunderlich wird dieser Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des Stadtrates am 27.02.2026 verwiesen.

Hierüber besteht einstimmiges Einvernehmen.

mit 8 gegen 4 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gebhardt  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 03.02.2026

### Protokollvermerk:

Auf Wunsch von Frau Stadträtin Wunderlich wird dieser Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des Stadtrates am 27.02.2026 verwiesen.

Hierüber besteht einstimmiges Einvernehmen.

mit 9 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gebhardt  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang