

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI / 61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**611/257/2018**

## **3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 310 und 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 344 der Stadt Erlangen - Jahnstraße - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	04.12.2018	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	04.12.2018	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

Der Bebauungsplan Nr. 310 - Jahn-Haagstraße - und der Bebauungsplan Nr. 344 - Bayreuther Straße - der Stadt Erlangen sind für den westlichen Teil der Haagstraße sowie für das Gebiet westlich der Jahnstraße bis zur Bahnlinie Nürnberg-Forchheim und nach Norden bis zur Schwabach durch das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 310 und das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 344 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

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

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 310 und Nr. 344 entsprechen hinsichtlich folgender Aspekte nicht mehr den heutigen Planungszielen:

- Westtangente: Der damals als Westtangente geplante großzügige Straßenausbau entlang der Jahnstraße wird jedoch nicht mehr weiterverfolgt, da dieser westlich der Bahntrasse (Baiersdorfer Straße) verwirklicht wurde. Die Festsetzung 'Verkehrsfläche' entspricht somit nicht mehr den Planungszielen und hemmt die bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Grundstücke westlich der bestehenden Jahnstraße.
- Art der baulichen Nutzung westlich der Jahnstraße: Entsprechend der Darstellung im wirk-samen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 wird das Ziel einer gewerblichen Nutzung verfolgt.
- Erschließung der Baugrundstücke: Aufgrund des Ausbaus der Bahntrasse wurde die Mar-tinsbühler Straße entlang der Bahntrasse leicht nach Osten verlegt und neu ausgebaut.
- Die im westlichen Teil der Haagstraße vorgesehene Grünfläche mit Wendehammer wird nicht mehr weiterverfolgt.
- Hochwasserschutz: Aufgrund der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen des Wasser-wirtschaftsamtes können nach deren Umsetzung maßvoll weitere Bauflächen entwickelt werden.

Es besteht somit ein Planungsbedürfnis. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird diesem Sachstand Rechnung getragen. [Siehe dazu auch TOP 4.1 aus dem BWA vom 09.10.2018 anlässlich der Anfrage des Herrn Stadtrat Volleth im BWA am 18.09.2018.]

#### **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des 3. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 310 und des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 344 umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1511, 1511/4, 1516, 1516/2, 1516/3, 1517, 1517/2, 1517/3, 1517/4, 1518, 1518/2, 1518/3, 1519/5, 1519/6, 1519/7, 1519/8, 1519/9, 1527, 1528, 1528/2, 1529, 1530, 1530/1, 1531, 1531/2, 1531/4 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 868/2, 934/3 und 996, alle Gemarkung Erlangen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,8 ha (siehe Anlage 1).

#### **c) Planungsrechtliche Grundlagen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 ist das Plangebiet westlich der Jahnstraße bis auf Höhe der Haagstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt, das Gebiet nördlich davon bis zur Schwabach ist als Grünland zum Erhalt und zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen dargestellt. Das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 310 und das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 344 stehen den Darstellungen des FNPs nicht entgegen. Eine Änderung des FNPs ist daher nicht erforderlich.

#### **d) Rahmenbedingungen**

Bei der Aufstellung der Deckblätter zu den Bebauungsplänen sind u.a. zu berücksichtigen:

- **Hochwasserschutz:**  
Das Gebiet liegt im Überschwemmungsbereich des hundertjährigen Hochwassers der Schwabach (HQ 100). Mit dem derzeit laufenden Planfeststellungsverfahren werden vom Wasserwirtschaftsamt umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen geplant. Damit soll eine deutliche Verbesserung im Hochwasserfall sowie hinsichtlich des anstehenden Grundwassers erreicht werden. Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Im Anschluss sollen die Baumaßnahmen in den nächsten Jahren realisiert werden.
- **Natur und Landschaft:**  
Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Schwabachhau. Im Zuge des 4-gleisigen Ausbaus der Bahnstrecke Nürnberg - Forchheim wurden Flächen südlich der Schwabach ökologisch aufgewertet (Ausgleichsflächen nach Planfeststellungsbeschluss), die zugleich im Hochwasserfall als Retentionsraum zur Verfügung stehen.
- **Schallimmissionsschutz:**  
Das Gebiet ist durch die Bahnstrecke Nürnberg - Forchheim lärmbelastet. Im Zuge des 4-gleisigen Ausbaus der Bahntrasse wurden Schallschutzmaßnahmen vorgenommen und eine Lärmreduzierung erreicht. Im südlichen Teilbereich besteht zusätzlicher Verkehrslärm durch die stark befahrene Martinsbühler Straße.

#### **e) Städtebauliche Ziele**

Die künftigen Festsetzungen westlich der Jahnstraße sollen aus den Darstellungen des FNPs entwickelt und den aktuellen Planungszielen angepasst werden.

Diese sind:

- gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken westlich der Jahnstraße für kleine, nicht störende Gewerbebetriebe, wobei Einzelhandelsbetriebe mit großem Verkehrsaufkommen, Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem städtebaulichem Einzelhandelskonzept sowie Vergnügungsstätten entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept ausgeschlossen werden.
- Neubebauung mit Ausbildung einer Raumkante zur Jahnstraße
- Maß der baulichen Nutzung: 3 Vollgeschosse bzw. bis max. 12 m Gebäudehöhe
- Erschließung über die bestehenden Straßen Jahnstraße und Martinsbühler Straße

- Neuordnung der Westseite der Jahnstraße (Zufahrten, Stellplätze, Grünordnung)
- Stärkung / Ausbau der Rad- und Fußwegeverbindung über die Schwabachau
- Aktualisierung entgegen früherer Planungsziele an den Bestand: Straßenraum im westlichen Teil der Haagstraße, Ausbau der Bahntrasse inklusive Ausgleichsmaßnahmen

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 3. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 310 und des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 344 der Stadt Erlangen – Jahnstraße – mit integriertem Grünordnungsplan.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' wurden geprüft und sind gegeben. Der Bebauungsplan wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird abgesehen.

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### a) Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung der Bebauungspläne Nr. 310 und Nr. 344 durch das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 310 und das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 344 für das Gebiet westlich der Jahnstraße bis zur Bahntrasse sowie für den westlichen Teil der Haagstraße nach den Vorschriften des BauGB. Mit dem 3. Deckblatt und dem 1. Deckblatt sollen die Bebauungspläne Nr. 310 - Jahn-Haagstraße - und Nr. 344 - Bayreuther Straße - teilweise ersetzt werden.

### b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Planvorentwurf mit Begründung im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Einsicht dargelegt wird.

## 4. 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 zunächst nicht benötigt  
 sind vorhanden auf IvP-Nr.  
 bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk  
 sind nicht vorhanden

**Anlagen:** Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

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