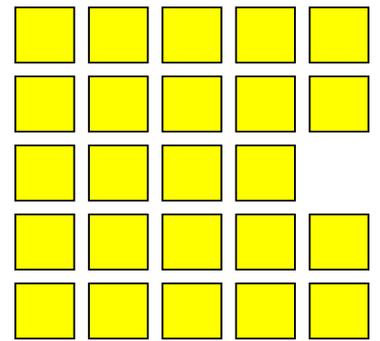


Stadt Erlangen

Bebauungsplan Nr. 252  
mit integriertem  
Grünordnungsplan



– Universität-Nordgelände –

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Referat Stadtplanung und Bauwesen

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stand: 2005-02-08

## INHALT

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf und Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahrensablauf .....	3
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans .....	3
1.3	Geltungsbereich .....	3
<b>2</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung .....</b>	<b>4</b>
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.1.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	4
4.1.2	Sonstige städtebauliche Planungen .....	4
4.2	Plangebiet.....	5
4.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	5
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild .....	5
4.2.3	Erschließung.....	5
4.2.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	5
4.2.5	Denkmalschutz .....	5
4.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft .....	6
<b>5</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>6</b>
5.1	Verfahren.....	6
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes.....	7
<b>6</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>7</b>
6.1	Flächenbilanzierung .....	7

## Anlagen

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses der Stadt Erlangen (UVPA) vom 27.07.2004 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB ist als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses festgelegt worden.

### **1.2 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplans ist. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet ein gesonderten Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich (Anlage 1) ist durch Schwabach, Palmsanlage, Ulmenweg, Maximiliansplatz, Kath. Kirchenplatz, Vierzigmannstraße, Turnstraße und Harfenstraße begrenzt. Das Gebiet des Geltungsbereichs ist etwa 20 Hektar groß.

## **2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Der Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 252 ist die baurechtlich ungeklärte Situation des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 202. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Zustimmung zum Bauvorhaben Parkdeck Palmsanlage wurde von der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 12.04.2002 der Bebauungsplan Nr. 202 für einen Teilbereich als aufgehoben eingestuft. Diese Einschätzung bezieht sich vor allem auf die verkehrsplanerischen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 202; gleichwohl wird von der Stadt Erlangen und dem Universitätsbauamt ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB erkannt.

## **3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Für die Stadt Erlangen sind neben der Klärung der baurechtlichen Situation folgende städtebauliche Ziele mit der Neuaufstellung des B-Plan Nr. 252 verbunden:

- Verwirklichung der Grundzüge des städtebaulichen Wettbewerbs
- Lösung der verkehrsplanerischen und der lärm- und immissionsschutzrechtlichen Konflikte
- Standortsicherung für den Sektor medizinische Dienstleistungen der Universitätskliniken
- Schaffung eines zentralen Grünzuges zwischen Schloßgarten / Maximiliansplatz und Schwabachanlage

- Erhalt des Landschaftsraumes Schwabachtal

Das städtebauliche Konzept für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 wird aus dem Struktur- und Entwicklungskonzept des Universitätsbauamtes (UBA) vom 13.01.2000 entwickelt.

Zur Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs ist das Struktur- und Entwicklungskonzept vom UBA entsprechend dem aktuellen Planungsstand unter Berücksichtigung der bereits genehmigten und realisierten Gebäude zu überarbeiten. Die Erweiterungsmöglichkeiten für die UKER sollen sich an dem geplanten Grünzug zwischen Schloßgarten / Maximiliansplatz und Schwabachanlage orientieren.

Für die im Planentwurf dargestellten westlich und nordöstlich des Grünzuges gelegenen Baufenster sind nach Angaben des UBA folgende Bauvorhaben geplant:

- HNO-Klinik (Planungsbeginn 1. Bauabschnitt Ende 2005)
- Partikel-Therapie-Anlage (Protonentherapie)
- Forschungszentrum
- Tiefgarage bzw. oberirdische Parkplatzanlage

Das festgesetzte Sondergebiet dient der Aus- und Fortbildung sowie Forschung durch die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) und der ambulanten und stationären medizinischen Versorgung der Bevölkerung.

Die im vorliegenden Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehenen Baufelder (Baugrenzen und Baulinien) basieren auf den Planungen des aktualisierten Struktur- und Entwicklungskonzeptes vom 25.11.2002 und berücksichtigen die Belange des Denkmalschutzes (Siehe 4.2.5).

## **4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

#### **4.1.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Sondergebiet – Universität –, zwei kleinere Flächen sind als Mischgebiet bzw. als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

#### **4.1.2 Sonstige städtebauliche Planungen**

Der Bebauungsplan Nr. 252 wurde erstmals mit Beschluss vom 04.07.1973 aufgestellt und sollte den für den Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 202 überlagern bzw. ablösen. Im weiteren Verfahren sollten mit dem Bebauungsplan Nr. 252 die Ergebnisse des Wettbewerbs für das Universitätsgelände umgesetzt werden. Die Billigung der Wettbewerbsergebnisse durch Universität und Stadt erfolgte 1986/1987.

Der auf dem Wettbewerbsergebnis basierende Planentwurf ohne textliche Festsetzungen und Begründung wurde am 18.02.1997 vom Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

(UVPA) gebilligt. Der Planentwurf wurde nach der Billigung nicht öffentlich ausgelegt und ist inhaltlich durch ein geändertes Struktur- und Entwicklungskonzept des Universitätsbauamtes vom 13.01.2000 überholt.

## **4.2 Plangebiet**

### **4.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich der Erlanger Neustadt und ist etwa 1.000 m vom Erlanger Bahnhof entfernt.

### **4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild**

Das Gebiet und die Umgebung ist städtebaulich von den Einrichtungen und Gebäuden der Universitätskliniken geprägt. In der Umgebung ist überwiegend mehrgeschossige Blockbebauung vorhanden. Das Landschaftsbild wird von der Lage am Schwabachtal bestimmt.

### **4.2.3 Erschließung**

Durch die innenstadtnahe Lage ist das Gebiet sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen. Über die Neue Straße bzw. Bayreuther Straße ist das Plangebiet an den überörtlichen MIV (Bundesautobahn BAB 73) angebunden. Durch das Fuß- und Radwegenetz ist das Universitäts-Nordgelände auf vielfältige Weise mit der Innenstadt und dem Schwabachtal verbunden.

### **4.2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Der Bereich des Sondergebietes –Universität– ist im Eigentum des Freistaats Bayern. Das Mischgebiet ist überwiegend in kleinteiligem Privatbesitz.

### **4.2.5 Denkmalschutz**

Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind das Haupt- und Empfangsgebäude der ehemaligen Kreisirrenanstalt mit parkähnlichem Umgriff und dem Nordflügel der Anstalt (Schwabachanlage 10; Flurstück Nr. 593, Gemarkung Erlangen) in die Denkmalliste eingetragen.

Weiterhin stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Herz-Jesu-Kirche und die Villa Vierzigmannstraße Nr. 9 unter Denkmalschutz. Darüber hinaus grenzt der Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles „Altstadt/Neustadt Erlangen“ an der Vierzigmannstraße, dem katholischen Kirchenplatz und an der Neuen Straße unmittelbar an. Für den Bebauungsplan ergeben sich daraus folgende städtebauliche Rahmenbedingungen für diesen Bereich:

- Erhalt der erkennbaren städtebaulichen Rasterstruktur
- Angemessener Abstand künftiger Bauvorhaben zum Denkmal Herz-Jesu-Kirche (nördlicher Baugrenzabstand von etwa 30 bis 40 m)
- Begrenzte Höhenentwicklung im Umfeld der denkmalgeschützten Bebauung

Zudem ist bei der Bebauung in diesem Bereich auf die äußere Gestaltung besonders Wert zu legen.

### **4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

Der Bereich des Maximiliansplatzes ist Teil des Sanierungsgebietes „Erlanger Neustadt und Teile des Quartiers Lorlebergplatz“. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, wodurch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen ist.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 202 wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 86 der Bayerischen Bauordnung zu folgenden Bauvorhaben des Universitätsbauamtes Erlangen von der Stadt Erlangen, Bauaufsichtsamt, die Zustimmung erteilt:

- Franz-Penzoldt-Zentrum – FPZ
- Parkdeck Palmsanlage
- Nichtoperatives Zentrum (NOZ) 2.BA mit Hörsaalgebäude und Tiefgarage
- Wertstoffhof
- Parkplatzerweiterung Herz-Jesu-Kirche

Derzeit wird im Auftrag des Universitätsklinikums Erlangen (UKER) ein provisorischer Besucherparkplatz im Bereich westlich des NOZ hergestellt. Eine Baugenehmigung ist für eine bis Ende 2008 befristete Anlage erteilt worden.

## **5 UMWELTBERICHT**

### **5.1 Verfahren**

Im Auftrag des Universitätsbauamtes wurde vom Planungsbüro EGL, Erlangen, für einen Teil des Geltungsbereichs eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, in der alle abgeschlossenen Projekte und laufende Baumaßnahmen berücksichtigt wurden. Zukünftige Planung mit Ausnahme des Forschungszentrums blieben unberücksichtigt. Die Bilanzierung umfasst im wesentlichen das Nichtoperative Zentrum (NOZ) und den nordöstlich davon gelegenen Bereich.

Im Rahmen der für dieses Bebauungsplanverfahren vorgeschriebenen Umweltverträglichkeitsprüfung muss auf der Basis der vorliegenden Teilbilanzierung eine Eingriffsbewertung für den gesamten Geltungsbereich erfolgen.

Zu den unter Kapitel 4 aufgeführten Baumaßnahmen wurden Einzelgutachten vor allem bezüglich des Schallschutzes und der Verkehrsplanung erbracht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt darüber hinaus eine Ermittlung und Beurteilung der durch Straßenverkehr verursachten Schallimmissionen vom 05.03.1997 (Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg) vor.

Im weiteren Verfahren müssen für den Geltungsbereich folgende Gutachten erbracht werden:

- Aktualisierte Einschätzung der Immissionssituation

- Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Umweltbericht)
- Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

## 5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Ein Teilbereich an der Schwabach ist wasserrechtlich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt und wird für den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

## 6 FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

### 6.1 Flächenbilanzierung

Flächenart	Bruttofläche in m <sup>2</sup>
Mischgebiet	5.952,4
Sondergebiet Klinik	113.314,7
Flächen für den Gemeinbedarf	2.553,7
Straßenverkehrsflächen	21.683,5
Öffentliche Grünflächen	50.254,1
Wasserflächen	6.686,9
Geltungsbereich	<b>200.445,3</b>

Stand: 08. Feb. 2005

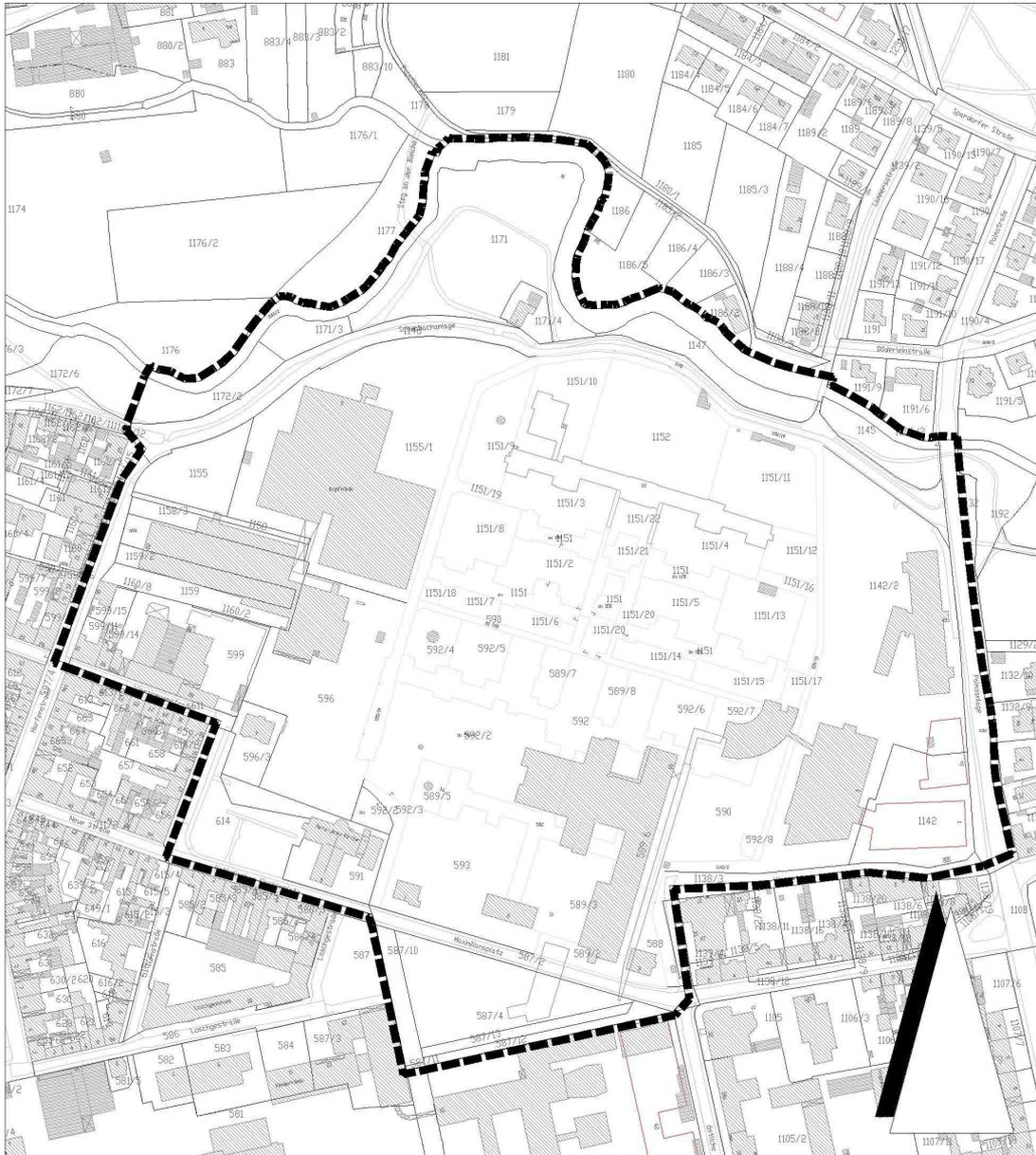
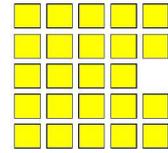
**STADT ERLANGEN**

**– Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung –**

## ANLAGEN

- 1) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 252

# Bebauungsplan Nr. 252 - Universität Nordgelände - ( Neuaufstellung )



Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster

Stand: 10.05.2004

**Stadt Erlangen**  
**Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung**