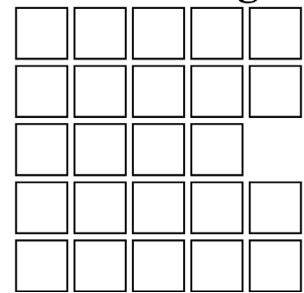


# 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 310

**Stadt Erlangen**



- Jahn-Haagstraße -

## Begründung

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: 7.12.2021

Herausgeber

Stadt Erlangen  
Referat für Planen und Bauen

Bearbeitung

Amt für Stadtplanung und Mobilität

## INHALT

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf und Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahrensablauf.....	4
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans.....	4
<b>2</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung.....</b>	<b>5</b>
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....	5
4.2	Plangebiet .....	5
4.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	5
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie.....	5
4.2.3	Erschließung.....	5
4.2.4	Gebäude- und Nutzungsbestand.....	6
4.2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	6
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	6
5.3	Dachaufbauten.....	6
<b>6</b>	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	7
6.2	Ver- und Entsorgung.....	7
6.3	Klimaschutz und Energieeffizienz .....	7
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne und Hinweise auf Fachplanungen .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>7</b>

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 11.05.2021 (Die amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen Nr.. Jg. S....) eingeleitet.

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / ggf. Stadtrat hat beschlossen das 4. Deckblatt des Bebauungsplans Nr. 310 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen, da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden.

Folgende Vorgehensweise bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB ist als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses festgelegt worden:

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, weil das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt wird.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

### **1.2 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung.

Für den Bebauungsplan Nr. 310 gilt derzeit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Nach der Änderung durch das 1. Deckblatt gilt zukünftig in dessen Geltungsbereich die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Anlass zur Aufstellung des 4. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 310 ist die Tatsache, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 310 nicht den heutigen Anforderungen und Gegebenheiten entspricht:

Im Plangebiet betreibt die Evangelische Kirchengemeinde Erlangen-Altstadt ein Gemeindehaus sowie eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe. Bei der Neubebauung des Gebäudes in der Haagstraße 2 im Jahre 1956 wurde in den Obergeschossen zusätzlich eine Wohnnutzung als Studentinnenwohnheim genehmigt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 310 von 1974 ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Wohnnutzung wurde jedoch nicht berücksichtigt und als zulässig festgesetzt.

Der Stadt Erlangen liegt nun ein Bauantrag für den Einbau von zwei Wohnungen und einem Büro im Dachgeschoss des Gebäudes in der Haagstraße 2, vor.

Das Baurecht soll mit diesem Deckblatt angepasst werden und somit eine Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulassen.

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

Ziel dieses Deckblattes ist die planungsrechtliche Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche, welche den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird und der Nachfrage an Mietwohnungen in zentraler Lage nachkommt.

Mit der Aufstellung dieses Deckblattes wird eine Wohnnutzung in den Obergeschossen künftig ermöglicht und somit auch das übergeordnete Ziel verfolgt, das Wohnen in der nördlichen Innenstadt zu sichern. Dabei bleiben die Grundzüge der Planung und die städtebauliche Qualität unberührt.

Weitergehende Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen u.ä. sind im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens städtebaulich nicht erforderlich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleiben in Kraft, soweit sie zu den textlichen Festsetzungen dieses Deckblatts nicht im Widerspruch stehen.

### **4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

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

Das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 310 der Stadt Erlangen ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 (FNP) entwickelt. Die Fläche im Geltungsbereich des Deckblattes ist im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Planungsinhalt dieses Deckblattes steht der Darstellung im FNP somit nicht entgegen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Erlangen beachtet.

#### **4.2 Plangebiet**

##### **4.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Erlanger Innenstadt, nördlich des historischen Stadtkerns und grenzt in alle Richtungen an Wohnbebauung an. In unmittelbarer Nähe befindet sich nördlich des Plangebiets die Schwabach und südlich des Plangebiets das Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt.

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

Das Plangebiet besteht aus einer Gemeinbedarfsnutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Die Bebauung nördlich des Plangebiets, an der Haagstraße, und östlich des Plangebiets, an der Bayreuther Straße, ist geprägt durch eine teilweise gründerzeitliche Blockrandbebauung. Westlich grenzt eine Wohnbebauung mit bis zu vier Geschossen in einer offenen Bauweise an. Im Blockinnenbereich befinden sich Fußwege und Innenhöfe. Südlich des Plangebiets befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung mit bis zu drei Geschossen. Der Blockinnenbereich der südlich angrenzenden Grundstücke ist überwiegend durch private Gärten aber auch Nebenanlagen geprägt.

##### **4.2.3 Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße Bayreuther Straße und an der Haagstraße und wird von diesen erschlossen. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) sowie die Andienung mit Lieferverkehr erfolgt ebenfalls über diese beiden Achsen.

In das Netz des ÖPNV ist das Plangebiet über die Buslinien 253, 289 und N28 mit der

Haltestelle Erlangen Haagstraße. Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Die Erschließung des Radverkehrs erfolgt auf der Fahrbahn.

#### **4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand**

Im nördlichen Teil des Plangebiets, an der Haagstraße, befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude. In diesem befindet sich eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe im Erdgeschoss und im Kellergeschoss. Die Obergeschosse werden als Studentinnenheim genutzt. Der südliche Baukörper ist ebenfalls dreigeschossig und wird als Gemeindehaus genutzt. Im Innenhofbereich Gebäuden befinden sich ein Parkplatz und eine Spielfläche.

#### **4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Deckblatts befinden sich in Privateigentum.

## **5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst gem. § 9 Abs. 7 BauGB die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Grundstücke des Bebauungsplans Nr. 310. Der Bereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 867 und 867/7 – Gemarkung Erlangen - und weist eine Fläche von ca. 0,2 ha auf.

Die genaue Begrenzung ist im Planteil des Deckblattes zeichnerisch festgesetzt.

### **5.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Kinderbetreuungseinrichtung wird das Plangebiet weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. In den Obergeschossen wird ausnahmsweise eine Wohnnutzung zugelassen, um eine angemessene Entwicklung der bereits bestehenden Wohnnutzung zu gewährleisten. Diese Festsetzung steht auch im Einklang mit der langfristigen Bedarfsplanung für die erforderlichen Kinderbetreuungsplätze in diesem räumlichen Bereich der Stadt.

### **5.3 Dachaufbauten**

Mit Beschluss vom 16.12.2020 fasste der Erlanger Stadtrat einen Beschluss über die solare Baupflicht. Dieser sieht vor, dass bei der Schaffung von neuem Bauplanungsrecht bzw. der Änderung von bestehendem Bauplanungsrecht die Pflicht zur flächendeckenden Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden eingeführt wird. Nach Möglichkeit soll auf jedem Grundstück die Energiemenge erzeugt werden, die für den jeweiligen Haushalt benötigt wird.

Die Solaranlagen sollen im Orts- und Straßenbild möglichst unauffällig bleiben. Daher wird die Aufständehöhe der Module begrenzt, dass sie größtenteils durch die Attika verdeckt werden. Auf geneigten Dächern dürfen die Module daher nicht aufgeständert werden, sondern sind in die Dachfläche zu integrieren.

Auf Nebenanlagen ist die Aufstellung von Solaranlagen grundsätzlich möglich, wenn die dort vorgeschriebene Dachbegrünung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## 6 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bayreuther Straße und die Haagstraße. Das vorliegende Deckblatt wirkt sich auf die bestehende Verkehrssituation nicht aus.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Wärme ist gegeben und erfolgt über die Bestandsleitungen. Die Abfall- und Abwasserbeseitigung besteht ebenfalls und wird aufrechterhalten.

### 6.3 Klimaschutz und Energieeffizienz

Da das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 310 keine baulichen Veränderungen vorsieht, entstehen keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

## 7 AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE UND HINWEISE AUF FACHPLANUNGEN

Mit dem 4. Deckblatt wird der Bebauungsplan Nr. 310 – Jahn-Haagstraße -, der am 09.12.1976 rechtsverbindlich wurde, teilweise überplant. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der überplanten Flächen bleiben in Kraft soweit sie mit der textlichen Festsetzung dieses Deckblatts nicht im Widerspruch stehen.

## 8 FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

Flächen	Fläche in	
	ha	%
<b>Gemeinbedarf</b>		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kinderbetreuungseinrichtungen)	0,2	100
<b>Summe</b>	0,2	100

Aufgestellt am 7.12.2021

**STADT ERLANGEN**

– Amt für Stadtplanung und Mobilität –

Lohse  
Amtsleitung