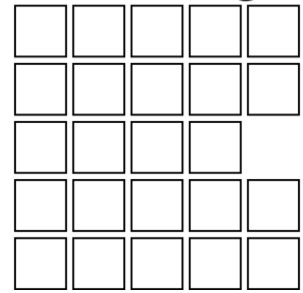


1. Deckblatt zum vorhaben-  
bezogenen Bebauungsplan  
Nr. 383 und 4. Deckblatt zum  
Bebauungsplan Nr. 317

**Stadt Erlangen**



- Kerngebiet Nürnberger Straße -

# Begründung

ENTWURF

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: 12.12.2023

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>4</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	6
4.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
4.1.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	6
4.1.3	Sonstige städtebauliche Planungen .....	6
4.2	Plangebiet .....	7
4.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	7
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie.....	7
4.2.3	Erschließung.....	7
4.2.4	Gebäude- und Nutzungsbestand.....	8
4.2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	8
4.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft .....	8
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	9
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen .....	10
5.4	Solare Baupflicht .....	11
5.5	Nachrichtliche Übernahme .....	11
<b>6</b>	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
6.1	Verkehrerschließung.....	11
6.2	Ver- und Entsorgung .....	11
6.3	Klimaschutz und Energieeffizienz .....	12
<b>7</b>	<b>Massnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Flächenangabe</b> .....	<b>12</b>

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses (UVPA) vom 16.05.2023 eingeleitet.

Der UVPA hat beschlossen, das 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (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 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **1.2 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das BauGB, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

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

Die Aufstellung des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 dient der Steuerung des vorhandenen Baurechts, um eine stärkere Durchmischung der Erlanger Innenstadt zu ermöglichen und gleichzeitig den Gebietserhaltungsanspruch der festgesetzten Kerngebiete sowie den zentralen Geschäftsbereich zu sichern.

Ferner wird durch das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 383 die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung der Grundstücke in der Nürnberger Straße 21 und 23 (Fl. Nr. 1025 und 1026, Gem. Erlangen) geschaffen.

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

In einem gemeinsamen Fraktionsantrag Nr. 157/2021 beantragten die CSU- und SPD-Fraktionen des Erlanger Stadtrates, dass die Erlanger Innenstadt als zentraler Ort der Begegnung mit vielfältigen Nutzungen unter den heutigen und zukünftigen Veränderungsprozessen erhalten bleiben soll. Entsprechend der Zielsetzung einer gewünschten stärkeren Durchmischung und Flexibilisierung wurde untersucht, ob in Teilbereichen der Erlanger Innenstadt eine Wohnnutzung ermöglicht werden kann und inwiefern dies zielführend und rechtlich umsetzbar wäre. Im Ergebnis (Vorlagennr.: 611/094/2021, Beschluss des UVPA vom 22.02.2022) wurde aufgezeigt, dass unter anderem für den Bebauungsplan

Nr. 317 und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 im Bereich der zentralen Achse der Erlanger Innenstadt die Steuerung einer Wohnnutzung zur Nutzungsmischung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383 sowie der Bebauungsplan Nr. 317 sollen demzufolge dahingehend geändert werden, dass ab dem 2. Obergeschoss eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig ist. Bei der Änderung der Bebauungspläne handelt es sich um eine Feinsteuerung des vorhandenen Baurechts. Bisher sind keine dezidierten Regelungen zur Wohnnutzung in den Kerngebieten getroffen, somit gilt der Regelfall nach BauNVO. Demnach ist „betriebsbezogenes Wohnen“ allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Sonstiges Wohnen ist allgemein nicht zulässig. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss stellt somit lediglich eine Änderung von mindermem Gewicht dar, in dem sie die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung horizontal gliedert bzw. einschränkt. Das städtebauliche Leitbild wird hierdurch nicht in Frage gestellt. Die im bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 383 und Nr. 317 genannten Ziele der Stärkung der bestehenden Nutzungsstruktur und Gewährleistung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander werden durch die beabsichtigte Gliederung aufgegriffen und gestärkt. Die Grundzüge der Planung und die städtebauliche Qualität bleiben unberührt, da bereits nach aktuellem Baurecht eine Wohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden könnte. Zusätzlich unterstützt der Ausschluss von Wohnen in den Erdgeschossen den Leitgedanken der Bebauungspläne Nr. 383 und Nr. 317, die Erdgeschosszone als zentralen Verkaufsbereich zu stärken. Durch die beabsichtigte Gliederung wird die Gewährleistung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander gefestigt.

Darüber hinaus wird durch die Deckblätter das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Erlangen umgesetzt. In der Innenstadt sollen und können bestimmte Arten von Vergnügungsstätten aufgrund der Kerngebietstypik nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sie tragen mitunter zur Angebotsvielfalt bei und haben aus städtebaulicher Sicht in der Innenstadt eine Daseinsberechtigung. Demzufolge sind Toleranzgebiete bzw. Toleranzgebiete mit Einschränkungen für die Innenstadt definiert. Die Flächen innerhalb des 1. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 im westlichen Bereich der Nürnberger Straße werden demnach als Toleranzgebiet mit Einschränkungen definiert. Folglich wird eine geschossbezogene Beschränkung festgesetzt. Vergnügungsstätten werden hier in den Unter- und Obergeschossen zugelassen. Im Erdgeschoss werden sie ausgeschlossen. Diese Beschränkung dient dazu, die Dichte sowie die Attraktivität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in diesem zentralen Bereich der Innenstadt nicht zu gefährden. Die Flächen im östlichen Bereich der Nürnberger Straße innerhalb des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317 sind nicht als Toleranzgebiet definiert. Demzufolge werden dort Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Des Weiteren wird durch das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 383 die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung der Grundstücke in der Nürnberger Straße 21 und 23 (Fl. Nr. 1025 und 1026, Gem. Erlangen) geschaffen. Im Einklang mit den bereits erwähnten nutzungsspezifischen städtebaulichen Zielen für diesen Abschnitt der Nürnberger Straße plant der Eigentümer die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, welches im Erdgeschoss Einzelhandel, im 1. Obergeschoss Gewerbeeinheiten und ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen vorsieht. Zur Umsetzung dieses Vorhabens wird das Maß der Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich geringfügig angepasst.

Weitere Gegenstand der beiden Deckblätter ist die Umsetzung der solaren Baupflicht. Weitergehende Festsetzungen sind im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens städtebau-

lich nicht erforderlich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben in Kraft, soweit sie zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Deckblätter nicht im Widerspruch stehen.

## **4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

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

#### **4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan Region Nürnberg festgelegt. Die Stadt Erlangen wird gemeinsam mit Nürnberg, Fürth und Schwabach als Metropole aufgeführt. Die Innenstadtgebiete sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden.

#### **4.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Das 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 der Stadt Erlangen und das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 der Stadt Erlangen sind aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 (FNP) entwickelt. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Der Planungsinhalt der Deckblätter steht der Darstellung im FNP somit nicht entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Erlangen beachtet.

#### **4.1.3 Sonstige städtebauliche Planungen**

Bei der Planung werden die einschlägigen Satzungen und Verordnungen der Stadt Erlangen berücksichtigt, insbesondere das Städtebauliche Einzelhandelskonzept (SEHK) und das Vergnügungsstättenkonzept.

##### Städtebauliches Einzelhandelskonzept

Bei der Planung ist das SEHK zu berücksichtigen, welches ein Konzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt und vom Erlanger Stadtrat am 31.03.2011 beschlossen wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach dem SEHK ein zentraler Versorgungsbereich. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach dem Sortimentskonzept Erlanger Liste sind zulässig. Die Änderung der Bebauungspläne, die eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise ab den 2. Obergeschossen zulässt, steht hierzu nicht im Widerspruch. Die Erdgeschosszone als zentraler Versorgungsbereich bleibt erhalten und wird durch den Ausschluss von Wohnen im EG gestärkt.

##### Vergnügungsstättenkonzept

Des Weiteren ist das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Erlangen zu berücksichtigen, das vom Erlanger Stadtrat am 23.07.2015 beschlossen wurde. Vergnügungsstättenansiedlungen sollen aus städtebaulicher Sicht zukünftig nur noch in den definierten Toleranzgebieten zugelassen werden.

Der Bereich des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 383 westlich der Nürnberger Straße ist im Vergnügungsstättenkonzept als Toleranzgebiet mit Einschränkungen ausgewiesen. Vergnügungsstätten sind demnach auf die Unter- und Obergeschosse zu beschränken. Der rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 383 setzt derzeit jedoch fest, dass allgemeine Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen sowie Spiel- und Automatenhallen werden ausgeschlossen.

Das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 schließt ausschließlich Spielhallen aus. Darüber hinaus gilt der Regelfall nach BauNVO. Vergnügungsstätten, die nicht als Spielhallen eingestuft werden, sind demnach in dem Kerngebiet nach § 7 Nr. 2 Satz 2 BauNVO allgemein zulässig.

Um das Konzept zu verfolgen, werden in den Deckblättern entsprechende Festsetzungen getroffen.

## **4.2 Plangebiet**

### **4.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt südlich der historischen Altstadt der Stadt Erlangen, im Bereich der Fußgängerzone Nürnberger Straße und grenzt im Westen an das Einkaufszentrum Erlangen Arcaden. Es wird durch die Güterhallenstraße, Henkestraße, Hofmannstraße, Sedanstraße sowie die Güterbahnhofstraße eingerahmt.

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

Das Plangebiet südlich der Altstadt ist gekennzeichnet durch die wichtigste Einkaufsstraße Erlangens, die Nürnberger Straße als fußgängerfreundlicher und verkehrsberuhigter Bereich. Die Siedlungsstruktur wird geprägt durch eine teils gründerzeitliche Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise von bis zu fünf Geschossen Höhe. Die bestehenden Nutzungen setzen sich hauptsächlich aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Büronutzungen zusammen.

Im Bereich der geplanten Neubebauung in der Nürnberger Straße 21/23 ist derzeit ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen inkl. teilweise ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. Die Nutzung im Erdgeschoss besteht aus einem Friseursalon, einem Juwelier und einer Confiserie. Im Innenhof im rückwärtigen Bereich befinden sich u.a. kleine Nebengebäude, eine Grünanlage sowie Stellplätze.

### **4.2.3 Erschließung**

#### Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung ist durch die nördlich angrenzende Hauptverkehrsstraße Henkestraße, im Süden durch die Sedanstraße und westlich durch die Güterbahnhofstraße gesichert. Die Nürnberger Straße darf ausnahmsweise durch Lieferverkehr zwischen 18:30 bis 10:30 Uhr sowie Taxen befahren werden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 20, 30, 210, 254, 281, 285, 286, 287, 289, 290, 295, N10, N28 erschlossen. Die Haltestellen befinden sich am südlichen Eingang der Einkaufspassage der Nürnberger Straße sowie in der Schuhstraße. Weitere sind nördlich der Erlanger Arcaden zu finden. Darüber hinaus ist der Erlanger Hauptbahnhof mit Verbindungen u.a. Richtung Nürnberg und Bamberg mit einer Entfernung von ca. 380m in unmittelbarer Nähe.

#### Fußgänger/Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer sind in den bestehenden städtischen Straßen Gehwege und Radwege/Fahrradstreifen vorgesehen. Die Hauptradwegachse Nürnberger Straße liegt zentral im Plangebiet.

#### 4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand

Entlang der Nürnberger Straße befinden sich teilweise Wohnungen, Büroflächen sowie hauptsächlich Geschäftsstrukturen in den Erdgeschosszonen. Mehrere Einkaufshäuser reihen sich ebenfalls entlang der zentralen Achse. Eine Vergnügungsstätte, in Form einer Diskothek, befindet sich im Untergeschoss der Nürnberger Straße 15.

#### 4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

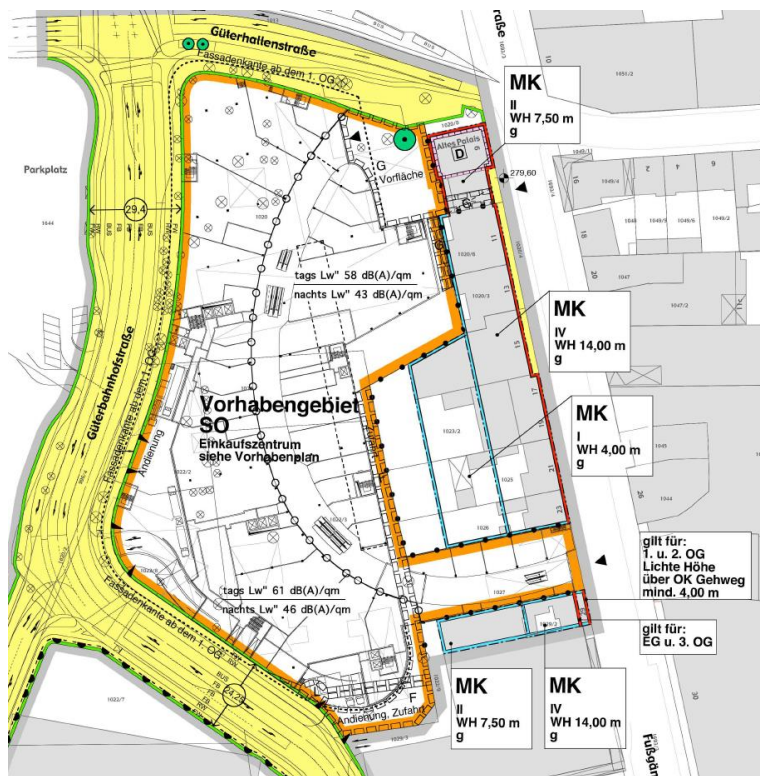
Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich größtenteils in Privateigentum und teilweise im Eigentum der Stadt Erlangen.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 sowie des Bebauungsplans Nr. 317 und des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 317.

##### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 383 (in Kraft getreten am 18.05.2006)

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war die städtebauliche Neuordnung eines brachgefallenen Areals mit dem Ziel der Baurechtschaffung für das Einkaufszentrum Erlangen Arcaden. Die zur Nürnberger Straße orientierten Grundstücke, die nicht Bestandteil des Vorhabengebiets sind, sind als Teil des sonstigen Geltungsbereichs als Kerngebiet in den Bebauungsplan einbezogen. In diesem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Weitergehend sind Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen und Spiel- und Automatenhallen ausgeschlossen, ebenso Tankstellen. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist eine Höhenstaffelung absteigend von der Nürnberger Straße in die rückwärtigen Grundstücksbereiche festgesetzt. Ein Großteil dieses Kerngebietes ist nun Gegenstand der Planung.

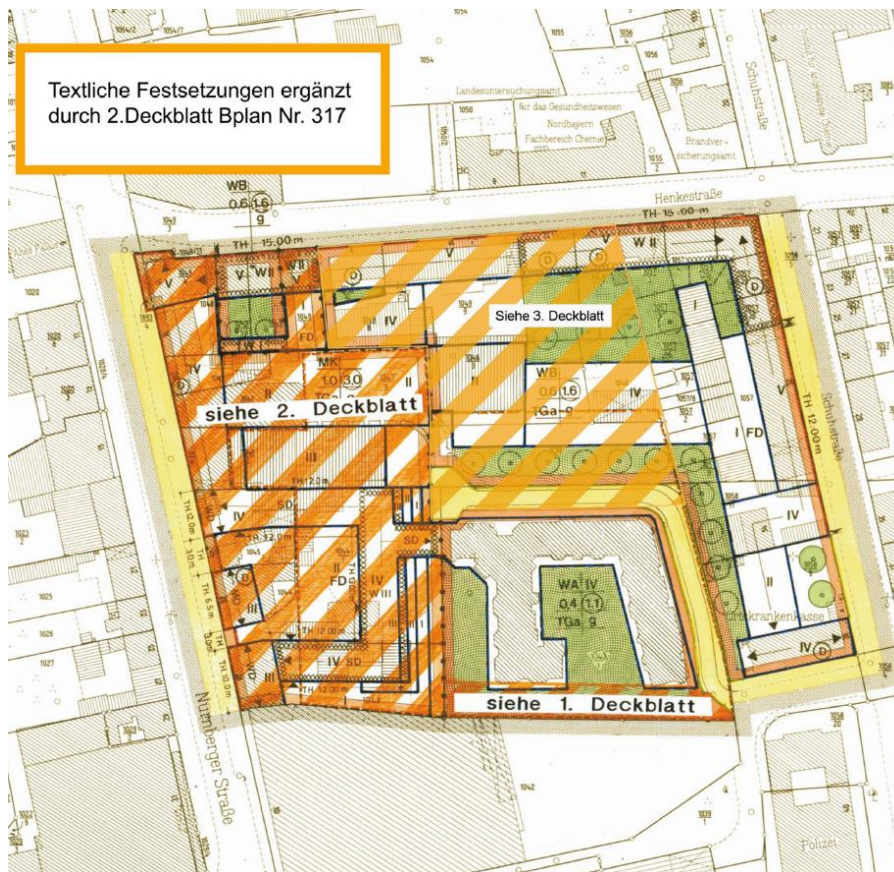


Auszug Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 383



**Bebauungsplan Nr. 317 (in Kraft getreten am 14.07.1983)**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans lag in der bauleitplanerischen Ordnung der bereits teilweise vorhandenen Bebauung in innerstädtischer Lage und der gezielten Steuerung und Bewältigung des Nutzungskonflikts zwischen einer Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung in Form von Ladengeschäften und Dienstleitungen einhergehend mit dem Ziel, beiden Nutzungsformen eine Entwicklungsperspektive zu bieten. Dementsprechend sind die Flächen, die sich zur Nürnberger Straße orientieren als Kerngebiet, das nicht weiter eingeschränkt ist, festgesetzt. Ein Großteil dieses Kerngebiets ist nun Gegenstand der Planung



Auszug Bebauungsplan Nr. 317 inkl. Deckblätter

**2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 (in Kraft getreten am 19.04.1990)**

Mit dem städtebaulichen Ziel der Stärkung des Einzelhandels und der Steigerung der Attraktivität der Erlanger Innenstadt wurde das im Bebauungsplan Nr. 317 festgesetzte Kerngebiet dahingehend eingeschränkt, dass Spielhallen ausgeschlossen sind.

**5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN****5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich schließt gem. § 9 Abs. 7 BauGB die Flst. Nrn. 1020/3, 1020/4, 1020/6, 1023/2, 1025, 1026, 1043/3, 1043, 1044/1, 1044, 1045, 1046/2, 1046/8, 1047/2, 1047, 1048 der Gemarkung Erlangen ein und weist eine Fläche von ca. 1,72 ha auf. Dieser umfasst mithin die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind.

Die genaue Begrenzung ist im Planteil der Deckblätter zeichnerisch festgesetzt.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Kerngebieten wird eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise ab dem 2. Obergeschoss zugelassen, um die Erdgeschosszone als Geschäftszeile zukünftig zu sichern und ihrer Entwicklung zu fördern. Die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 383 und Nr. 317 genannten Ziele der Stärkung der bestehenden Nutzungsstruktur und Gewährleistung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander werden durch die beabsichtigte Gliederung aufgegriffen und umgesetzt. Da in den beiden bestehenden Bebauungsplänen bisher keine dezidierten Regelungen zur Wohnnutzung in den Kerngebieten getroffen sind, gilt der Regelfall nach BauNVO. Demnach ist „betriebsbezogenes Wohnen“ allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Sonstiges Wohnen ist allgemein nicht zulässig. Es gilt bisher § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wonach Wohnungen in allen Geschossen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzung zur geschossbezogenen Einschränkung einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung stellt somit lediglich eine Änderung dar, die von minderem Gewicht ist und das städtebauliche Leitbild nicht in Frage stellt. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss ist einzelfallbezogen ein Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohnverhältnisse (u.a. Immissionssituation, Belichtung, Belüftung, Besonnung) gewahrt sind. Eine Gefährdung der kerngebietstypischen Hauptnutzungen ist durch diese Regelung ausgeschlossen und die Prägung der beiden Kerngebiete wird gestärkt.

Im 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 383 werden durch die getroffene Festsetzung Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen zugelassen. Im Erdgeschoss werden sie ausgeschlossen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 383 setzt derzeit fest, dass allgemeine Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen sowie Spiel- und Automatenhallen werden ausgeschlossen. Da der Bereich westlich der Nürnberger Straße im Vergnügungsstättenkonzept als Toleranzgebiet mit Einschränkungen ausgewiesen ist, wird hier eine geschossbezogene Beschränkung getroffen, um das Konzept umzusetzen und gleichzeitig die Bestandsnutzung sichern zu können. Die Festsetzung dient somit dazu, die Dichte sowie die Attraktivität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie aber auch das Angebot an Vergnügungsstätten in diesem zentralen Bereich der Innenstadt nicht zu gefährden und den Fortbestand der vorhandenen Diskothek zu sichern.

Im 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 werden Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen, da der Bereich östlich der Nürnberger Straße im Vergnügungsstättenkonzept nicht als Toleranzgebiet definiert ist. Das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 schließt Spielhallen bereits aus. Darüber hinaus gilt bisher § 7 Nr. 2 Satz 2 BauNVO, wonach Vergnügungsstätten in diesem Kerngebiet allgemein zulässig sind. Durch die Steuerung von Vergnügungsstätten, wird nun das Vergnügungsstättenkonzept umgesetzt und eine harmonische Nutzungsmischung bestehend aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung gestützt.

Die allgemeine Zweckbestimmung der beiden Kerngebiete bleibt gewahrt.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Im 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 wird in einem Teilbereich das Maß der baulichen Nutzung mit drei Vollgeschossen im rückwärtigen Bereich der Flst.Nr. 1026 und Teilbereiche der Flst.Nr. 1025 der Gemarkung Erlangen festgesetzt. Bisher war an dieser Stelle 1 Vollgeschoss und eine Wandhöhe von 4 m zulässig. Die

Wandhöhe wird auf max. 12 m begrenzt, so dass sich die Neubebauung in die umliegende Bebauung der Grundstücke der Erlanger Arcaden und der angrenzenden Gebäudestrukturen entlang der Nürnberger Straße harmonisch einfügt. Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 auf den Höhenbezugspunkt 279,60 m ü.NN im Bereich der Nürnberger Straße. Dieser ist als Hinweis in den Planteil aufgenommen.

Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt, da das Ziel einer abgestuften baulichen Höhe im rückwärtigen Bereich gewahrt wird. Im vorderen Bereich bleiben vier Vollgeschosse weiterhin zulässig. Eine prägende Wirkung auf das Stadtbild geht durch die Änderung nicht hervor, da die Änderung nur einen untergeordneten und rückwärtigen Teilbereich des Bebauungsplans betrifft.

#### **5.4 Solare Baupflicht**

Der Ausbau der Stromproduktion aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) stellt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, zur dezentralen Energieversorgung und zur Reduktion von Luftschadstoffen dar. Zudem werden dadurch Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken reduziert.

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 gewerblichen Bereich benötigt wird.

Mit der Festsetzung wird ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugt und Fehlstellungen von Dachaufbauten vermieden, die einer wirtschaftlichen Solarenergienutzung entgegenstehen und das Ortsbild nachhaltig stören würden. Dies gilt insbesondere für das schützenswerte Straßenbild der Nürnberger Straße. Unbenommen der textlichen Festsetzung sind die jeweils geltenden öffentlichen Vorschriften (u.a. die BayBO) zu beachten.

#### **5.5 Nachrichtliche Übernahme**

Im 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 sind die bestehenden Baugrenzen und die Baulinie aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 nachrichtlich übernommen, um eine bessere Lesbarkeit des Deckblatts zu gewährleisten.

### **6 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung für den Neubau in der Nürnberger Straße 21/23 wird wie im Bestand über die Nägelsbachstraße erfolgen. Die vorliegenden Deckblätter wirken sich auf die bestehende verkehrliche Situation 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. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz (hier 96m<sup>3</sup>/h für die Dau-

er von zwei Stunden) wird durch die ESTW nach Maßgabe der DVGW-Richtlinie W405 gewährleistet.

### 6.3 Klimaschutz und Energieeffizienz

Die solare Baupflicht wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt. Für das Bauvorhaben in der Nürnberger Straße 21/23 wird diese flankierend durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Gegenstand dieses Städtebaulichen Vertrags ist ebenso die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur Energieeffizienz von Gebäuden.

Somit wird Sorge dafür getragen, dass sie klimapolitischen Ziele der Stadt Erlangen berücksichtigt werden.

## 7 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Zwischen dem Vorhabenträger zur Neubebauung der Nürnberger Straße 21/23 und der Stadt Erlangen soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Vertragsinhalte sind im Wesentlichen:

- Bauverpflichtung
- Umsetzung geförderter Wohnungsbau (EOF)
- Übernahme ursächlicher Kosten durch den Vorhabenträger
- Umsetzung der solaren Baupflicht
- Energieeffizienzstandart: „klimafreundlicher Neubau“ entsprechend den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude - Klimafreundlicher Neubau (KFN) zu errichten

## 8 AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Mit dem 1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 – Güterbahnhofstraße – und mit dem 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 – Henkestraße Süd – werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383, der Bebauungsplan Nr. 317 sowie das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 teilweise überplant. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der überplanten Flächen bleiben in Kraft, soweit sie mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzung dieser Deckblätter nicht im Widerspruch stehen.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 der Stadt Erlangen – Güterbahnhofstraße – betrifft nicht den Vorhaben- und Erschließungsplan, sondern den sonstigen Geltungsbereich.

## 9 FLÄCHENANGABE

Flächen	Fläche in	
	ha	%
<b>Baugebiete</b>		
MK	1,72	100
<b>Summe</b>	1,72	100

Aufgestellt am 12.12.2023

**STADT ERLANGEN**

– Amt für Stadtplanung und Mobilität –

Gez. Lange

Stellv. Amtsleitung