

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/098/2016

Bebauungsplan Nr. 347 B der Stadt Erlangen - Nägelsbachstraße Süd - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	23.02.2016	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	23.02.2016	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	14.05.2015	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

I. Antrag

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 347 B der Stadt Erlangen – Nägelsbachstraße Süd – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.01.2016 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Gossen/Röchling hat im Jahr 1992 ihr Werksgelände an der Nägelsbachstraße geräumt, um ihre gewerblichen Aktivitäten an einem anderen Standort fortzusetzen. Entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die Erlanger Innenstadt muss dieses große Grundstück städtebaulich durch ein verträgliches Konzept, welches hinsichtlich Nutzung, Gestaltung, Schallimmissionsschutz und nicht zuletzt dem Denkmalschutz den Anforderungen gerecht wird, neu geordnet werden. Hierzu hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durch die Vorhabenträgerin Erlanger Höfe GmbH & Co. KG stattgefunden, dessen 3. Preis laut Empfehlung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirats sowie Beschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 20.01.2015 die Grundlage für die weitere Planung bilden soll. Dementsprechend wurde von der Vorhabenträgerin der Gewinner des 3. Preises mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beauftragt.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil des ehemaligen Gossen-Betriebsgeländes mit dem unter Denkmalschutz stehenden Hauptgebäude Nägelsbachstraße 25 im Norden bis zur Werner-von-Siemens-Straße im Süden unter Ausklammerung des Neubaus der Firma Publicis, Nägelsbachstraße 33. Gleichzeitig wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383 – Güterbahnhofstraße – in einer kleinen Teilfläche der Güterbahnhofstraße hinsichtlich Abbiegespuren und Zufahrtsbereich geändert.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 entwickelt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Erlangen beachtet.

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt diese in ein Mischgebiet.

Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan mehrere Kennzeichnungen und symbolförmige Darstellungen, die wie folgt berücksichtigt werden:

- Die Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird im Bebauungsplan nach den Ergebnissen des im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholten Bodengutachtens konkretisiert.
- Der Darstellung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier insbesondere gegen Verkehrslärm entlang der Bahnstrecke und der Hochstraße, wird durchgeeignete Festsetzungen umfassend Rechnung getragen.
- Die Darstellung eines Spielplatzes wird aufgrund der geplanten städtebaulichen Struktur des Gebiets nicht als einzelne Anlage flächenhaft konkretisiert. Punktuelle Flächen und Kinderspielmöglichkeiten auf öffentlich zugänglichen Flächen (z. B. auf dem Quartiersplatz) werden aber in der Freianlagenplanung berücksichtigt und umgesetzt.
- Die Darstellung eines Parkplatzes im Süden des Geltungsbereichs wird zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts nicht berücksichtigt. Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Nutzung werden weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht. Der Flächennutzungsplan muss in diesem Punkt im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 347 B – Nägelsbachstraße Süd – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan wird extern bearbeitet durch das Planungsbüro Mess GbR aus Kaiserslautern, das den 3. Preis im Wettbewerb errungen hatten. Die Kosten werden von der Vorhabenträgerin Erlanger Höfe GmbH & Co. KG getragen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

- Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 14.04.2015 beschlossen, für das Gebiet zwischen Nordgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 1649/3 - Gemarkung Erlangen -, Nägelsbachstraße, Nord- und Westgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 1651/6 - Gemarkung Erlangen -, Werner-von-Siemens-Straße und Güterbahnhofstraße den Bebauungsplan Nr. 347 B – Nägelsbachstraße Süd – nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 29.06.2015 bis einschließlich 10.07.2015 die Möglichkeit zur Einsicht in den Vorentwurf des Bebauungsplans (Bebauungskonzept) mit Begründung und zur Abgabe von Stellung-

nahme gegeben wurde. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 26.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015 stattgefunden. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und haben teilweise zu Änderung der Planung geführt. Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in der Anlage 2 entnommen werden.

b) Städtebauliche Ziele

Nutzungskonzept

Die städtebaulichen Ziele wurden bereits in der Ausschreibung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb definiert. Unter Erhaltung der beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Norden des Geländes sollen entsprechend der Nachfragesituation überwiegend Geschosswohnungen für Studierende und sonstige Haushalte in einer hochwertigen innerstädtischen Wohnform geschaffen werden. Daneben verbleibt auch ein Anteil gewerblicher Nutzung in den denkmalgeschützten Gebäuden sowie durch den Neubau eines Hotels an der Güterbahnhofstraße. In den Erdgeschossen der Neubauten entlang der Güterbahnhofstraße und der Nägelsbachstraße ist in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Einzelhandelskonzept (SEHK) der Stadt Erlangen vom 31.03.2011 auch kleinflächiger Einzelhandel zulässig, der einen Beitrag zur Nahversorgung leisten kann. Entsprechend dem städtischen Vergnügungstättenkonzept vom 23.07.2015, wonach dieses Quartier für die Ansiedlung von Vergnügungstätten ungeeignet ist, werden solche Betriebe ausgeschlossen. Insgesamt ist die Schaffung eines hochwertigen innerstädtischen gemischt genutzten Stadtquartiers von angemessener baulicher Dichte beabsichtigt, in dem u.a. auch dem erhöhten Bedarf an Wohnstätten Rechnung getragen werden soll. Geplant ist der Neubau von ca. 220 Einzelappartements für Business und Studierende und 200 Wohnungen im Geschosswohnungsbau für insgesamt ca. 520 Einwohner.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Quartiers für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Nägelsbachstraße im Osten und die Güterbahnhofstraße im Westen. Die Erschließung im Inneren wird durch Eigentümerwege mit differenzierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Diese Eigentümerwege nehmen auch den Fußgänger- und Fahrradverkehr auf. Es gibt zwei Zufahrten zur Tiefgarage, eine im Nordosten von der Güterbahnhofstraße und eine im Südwesten von der Nägelsbachstraße aus, beide möglichst nahe an den Rändern des Quartiers. Von den erforderlichen Stellplätzen werden 530 in einer Tiefgarage und 120 ebenerdig nachgewiesen. Das Quartier ist im Öffentlichen Personennahverkehr durch die im Nahbereich gelegenen Bushaltestellen Arcaden, Neuer Markt und Werner-von-Siemens-Straße hervorragend erreichbar. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs besteht ein Geh- und Fahrrecht, mit dem die Zufahrt zum angrenzenden Verwaltungsgebäude (Publicis) einschließlich Stellplätzen sowie zum städtischen Mitarbeiterparkplatz unter der Hochstraße gesichert wird. Dieses Geh- und Fahrrecht wird durch den Bebauungsplan in seiner Lage geringfügig verschoben, die Erschließung bleibt jedoch in vollem Umfang gewährleistet.

Immissionsschutz

Auf den gesamten Geltungsbereich wirken erhebliche Schallimmissionen aus Schienenwegen und Hauptverkehrsstraßen ein, die im Zuge des Planaufstellungsverfahrens durch schallimmissionstechnische Untersuchungen umfassend ermittelt und bewertet wurden. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung wirken danach auf die den Verkehrswegen zugewandten Fassaden der am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehenen Gebäuderiegel Verkehrsgeräusche in einer Größenordnung ein, die tags und nachts weit über den Orientierungs- und Grenzwerten für Mischgebiete liegen. Auf den verkehrsabgewandten Fassaden sowie an den Gebäuden im Inneren des Plangebiets werden die Grenzwerte der 16. BImSchV, in den meisten Gebäuden und Geschossen auch die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, jedoch sicher eingehalten. Dies ist im Wesentlichen auf die

Abschirmwirkung der beiden Gebäuderiegel zurückzuführen. Der Bebauungsplan sichert auf dieser Basis durch ein differenziertes Festsetzungskonzept gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Artenschutz

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Geltungsbereich Zwergfledermäuse und Feldsperlinge als geschützte Arten festgestellt. Die in dem Gutachten festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie kompensatorischen Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes sind entsprechend den dort getroffenen Zeitangaben umzusetzen, zu unterhalten und dauerhaft zu sichern. Für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote ist insbesondere der Zeitplan der Baumaßnahme an die Ansprüche der betroffenen Arten anzupassen. Baumfällungen sind nur innerhalb des Monats Oktober möglich.

c) Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt, entfällt die Umweltprüfung.

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

- Anlagen:**
1. Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
 2. Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang