

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/099/2016/2

**Erhalt und Weiterentwicklung des Burgbergs -  
Fraktionsantrag Nr. 044/2016 der Freien Wähler vom 04.05.2016  
Fraktionsantrag Nr. 046/2016 der CSU vom 10.05.2016  
Fraktionsantrag Nr. 064/2016 der Freien Wähler vom 30.06.2016  
Fraktionsantrag Nr. 079/2016 der Erlanger Linke vom 18.07.2016**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	27.09.2016	Ö	Einbringung	zur Kenntnis genommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	27.09.2016	Ö	Einbringung	zur Kenntnis genommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	18.10.2016	Ö	Empfehlung	angenommen mit Änderungen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	18.10.2016	Ö	Gutachten	angenommen mit Änderungen
Stadtrat	27.10.2016	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

### Beteiligte Dienststellen Amt 63

Bisherige Beratungsfolge in den Gremien	Termin	Ö /N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	23.02.2016	Ö	Empfehlung	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	23.02.2016	Ö	Beschluss	vertagt
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	08.03.2016	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	15.03.2016	Ö	Empfehlung	verwiesen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.03.2016	Ö	Beschluss	verwiesen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	19.04.2016	Ö	Empfehlung	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	19.04.2016	Ö	Beschluss	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	10.05.2016	Ö	Empfehlung	abgesetzt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	10.05.2016	Ö	Beschluss	abgesetzt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	19.07.2016	Ö	Einbringung	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	19.07.2016	Ö	Einbringung	vertagt

## I. Antrag

1. Die bestehende Beschlusslage zum Burgberg (städtebauliche Qualitäten des Burgbergs sollen gewahrt bleiben) wird um eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Planungsrechtsvollzugs (Anlage 1) als Leitlinie für das Verwaltungshandeln ergänzt.
2. Die Fraktionsanträge Nr. 044/2016 der Freien Wähler vom 04.05.2016, Nr. 046/2016 der CSU vom 10.05.2016, Nr. 064/2016 der Freien Wähler vom 30.06.2016, Nr. 079/2016 der Erlanger Linke vom 18.07.2016 sind damit bearbeitet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Burgberg ist in seiner bestehenden Form einzigartig für die Stadt Erlangen und auch durch die bewaldete Silhouette für das Erlangener Stadtbild von großer Bedeutung. Es liegt eine hohe Regungsdichte am Burgberg vor: baurechtliche, planungsrechtliche, naturschutzrechtliche und denkmalpflegerische Belange müssen berücksichtigt werden. Das Gebiet des Burgbergs umfasst die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 191 mit 2. Deckblatt und Nr. 92 sowie des Baulinienplans Nr. 47, außerdem noch einen kleinen Bereich östlich des Staffelwegs, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Zudem gilt die Erhaltungssatzung Burgberg, die das Ziel hat den Charakter des Burgbergs zu bewahren. Quartiersprägend sind die vielen großen oft parkartig ausgestalteten privaten Freiflächen, die einen großen alten Baumbestand aufweisen, der nach der Baumschutzverordnung zu beurteilen ist. Auf dem Burgberg stehen zudem viele alte Villen, die Einzeldenkmäler sind. Außerdem ist nach Denkmalschutzgesetz der südliche Hang des Burgberges als Ensemble geschützt.

Im Beschluss „Bebauungspläne Nr. 191 und Nr. 92 am Burgberg, hier: Erhalt der städtebaulichen Qualitäten des Burgbergs“ aus dem Jahr 2007 wurde die Wahrung der städtebaulichen Qualitäten am Burgberg beschlossen. Seitdem hat sich ein Wandel vollzogen, der sich durch einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt in Erlangen und eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum aller Art auch auf dem Burgberg äußert.

Zudem bildet sich hier – wie auch in vielen anderen Stadtteilen Erlangens – ein Generationenwechsel ab, der einhergeht mit sich wandelnden Vorstellungen an den eigenen Wohn- und Lebensraum. Aus diesem und anderen Gründen mehren sich (Bauvor-)Anfragen unter der Prämisse der Innenentwicklung. Dies bedeutet in der Regel eine Veränderung des baulichen Bestandes und des unmittelbaren Umfeldes. Um zum einen den besonderen Charakter des Quartiers zu erhalten und zum anderen nötige Gestaltungs- und Abwägungsspielräume in Bezug auf Nachverdichtung einräumen zu können, ist es von Bedeutung, gemeinsame Zielrichtungen festzulegen.

Diese Tendenzen und Veränderungen waren Anlass für Referat VI Workshops mit Stadträten durchzuführen (zuletzt am 03.08.2016) um die aktuellen Anforderungen mit der Maßgabe des Bewahrens in Einklang zu bringen. Für die Weiterentwicklung des Burgberges wurden in dem Workshop verschiedene Zielrichtungen entwickelt. Im Rahmen der jeweiligen Diskussion in den Fraktionen sind vier Fraktionsanträge (Nr. 044/2016 der Freien Wähler, Nr. 046/2016 der CSU, Nr. 064/2016 der Freien Wähler und Nr. 079/2016 der Erlanger Linke) gestellt worden. Sie waren Anlass für einen weiteren Workshop am 03.08.2016. Die Ergebnisse dessen sind eingegangen in die formulierten Leitlinien.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Der Burgberg soll auch in Zukunft als „hochwertiges“ Wohngebiet mit großem Grünanteil von parkähnlichem Charakter sowie Neupflanzung von heimischen Gewächsen erhalten bleiben. Neue Gebäude sollen sich deshalb von der Lage her entlang der Erschließungsstraßen orientieren, so dass die hinteren Gartenbereiche von Bebauung freigehalten werden. Das bestehende Wege- und Erschließungsnetz soll dafür erhalten bleiben. Außerdem gilt es bestehende Qualitäten unter-

schiedlicher Aussichtslagen durch gegenseitige Rücksichtnahme zu bewahren. Die bestehende sichtbare Topographie des Bergrückens ist dabei in jedem Fall zu beachten und in der Planung zu berücksichtigen. Terrassiert Abstufungen sind dabei zu verhindern. Um die Heterogenität des Burgbergs zu bewahren soll mehr Gestaltungsspielraum (Dachneigung nicht mehr als 45°) bei den Gebäuden eingeräumt werden. Zur Sicherung der Gestaltungsqualität kann der Baukunstbeirat herangezogen werden.

Unter Berücksichtigung der Bestandsqualität soll eine moderate Weiterentwicklung ermöglicht werden. Am Burgberg herrscht als Gebäudetyp die Villa vor. Die Bebauung in solitärer Bauweise (Einzelgebäude) soll auch weiterhin erhalten bleiben. Diese wird jedoch durch die Anpassung an aktuelle Anforderungen erweitert, so sind künftig mehrere große Wohnungen (kein Kleinwohnungsbau) pro Gebäude durchaus möglich und zeitgemäß. Die baulichen Anlagen können zudem eine größere als die bisher zulässige Höhenentwicklung aufweisen. Es kann von den bestehenden Baufeldern befreit werden, wenn dadurch mehr Baumstandorte gesichert werden können, als wenn im Baufeld gebaut wird. Im Falle einer derartigen Neuentwicklung sind für die erforderlichen Stellplätze entsprechend bevorzugt Tiefgaragen bzw. Garagen vorzusehen. Hier müssen im Einzelfall diese Belange mit denen des Baumschutzes abgewogen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass das Erscheinungsbild der Straßenansichten nicht negativ beeinflusst wird.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Ergebnisse der Workshops (Anlage 1) dienen der Verwaltung als ergänzende Leitlinien zum Vollzug des bestehenden Baurechts. Außerdem müssen noch die bereits aufgezählten sonstigen Belange bei der Beurteilung von Vorhaben beachtet werden.

### 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:** **Anlage 1 - Ergebnisse der Workshops**  
**Fraktionsantrag Nr. 044/2016 der Freien Wähler**  
**Fraktionsantrag Nr. 046/2016 der CSU**  
**Fraktionsantrag Nr. 064/2016 der Freien Wähler**  
**Fraktionsantrag Nr. 079/2016 der Erlanger Linke**

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 27.09.2016

#### Protokollvermerk:

Auf Wunsch von Frau Stadträtin Tempel-Meinetsberger soll der Satz in der Beschlussvorlage wie folgt erweitert werden:

„Die bestehende sichtbare Topographie als Bergrücken ist in jeden Fall zu beachten, **außerdem ist der südliche Hang des Burgbergs als Ensemble geschützt.**“

Hierüber besteht Einvernehmen.

gez. Lender-Cassens  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 27.09.2016

#### Protokollvermerk:

Auf Wunsch von Frau Stadträtin Tempel-Meinetsberger soll der Satz in der Beschlussvorlage wie folgt erweitert werden:

„Die bestehende sichtbare Topographie als Bergrücken ist in jeden Fall zu beachten, **außerdem ist der südliche Hang des Burgbergs als Ensemble geschützt.**“

Hierüber besteht Einvernehmen.

gez. Lender-Cassens  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 18.10.2016

#### Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Kittel beantragt, dass die Bebauungspläne weiterhin gelten. GRZ und GFZ von Bauvorhaben sollen nach wie vor mit einer 10% Toleranz beurteilt werden. Laternengeschosse im Sinne der Anlage 1 sind wie Dachgeschosse zu bewerten. Die südliche Seite der Burgbergstraße ist mit einer Bebauungstiefe zwischen der Rathsberger Straße und der Ludwig-Thoma-Straße dem Bereich „II+D“ zuzuordnen.

Dem Antrag wird mit 7 : 0 Stimmen im UVPB und 14 : 0 Stimmen im UVPA zugestimmt.

#### Ergebnis/Beschluss:

1. Die bestehende Beschlusslage zum Burgberg (städtebauliche Qualitäten des Burgbergs sollen gewahrt bleiben) wird um eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Planungsrechtsvollzugs (Anlage 1) als Leitlinie für das Verwaltungshandeln ergänzt.
2. Die Fraktionsanträge Nr. 044/2016 der Freien Wähler vom 04.05.2016, Nr. 046/2016 der CSU vom 10.05.2016, Nr. 064/2016 der Freien Wähler vom 30.06.2016, Nr. 079/2016 der Erlanger Linke vom 18.07.2016 sind damit bearbeitet.

mit 14 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

**Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Kittel beantragt, dass die Bebauungspläne weiterhin gelten. GRZ und GFZ von Bauvorhaben sollen nach wie vor mit einer 10% Toleranz beurteilt werden. Laternengeschosse im Sinne der Anlage 1 sind wie Dachgeschosse zu bewerten. Die südliche Seite der Burgbergstraße ist mit einer Bebauungstiefe zwischen der Rathsberger Straße und der Ludwig-Thoma-Straße dem Bereich „II+D“ zuzuordnen.

Dem Antrag wird mit 7 : 0 Stimmen im UVPB und 14 : 0 Stimmen im UVPA zugestimmt.

**Ergebnis/Beschluss:**

1. Die bestehende Beschlusslage zum Burgberg (städtebauliche Qualitäten des Burgbergs sollen gewahrt bleiben) wird um eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Planungsrechtsvollzugs (Anlage 1) als Leitlinie für das Verwaltungshandeln ergänzt.
2. Die Fraktionsanträge Nr. 044/2016 der Freien Wähler vom 04.05.2016, Nr. 046/2016 der CSU vom 10.05.2016, Nr. 064/2016 der Freien Wähler vom 30.06.2016, Nr. 079/2016 der Erlanger Linke vom 18.07.2016 sind damit bearbeitet.

mit 8 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

**Protokollvermerk:**

1. Herr StR Pöhlmann beantragt, dass – soweit zulässig – am Burgberg eine Sozialwohnungsquote für neu erstellten Wohnraum in Höhe von 25 % eingeführt werden soll. Bei Abweichungen ist der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss zu befassen. Der Vorsitzende OBM Dr. Janik weist darauf hin, dass der Beschluss der Stadt Erlangen zum Thema geförderter Wohnungsbau für das gesamte Stadtgebiet gilt. Der Antrag von Herrn StR Pöhlmann wird mit 2 gegen 37 Stimmen abgelehnt.
2. Der Vorsitzende OBM Dr. Janik stellt den Beschlussvorschlag analog des Protokollvermerkes aus dem Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss am 18.10.2016 zur Abstimmung. Dies wird mit 37 gegen 2 Stimmen beschlossen.

**Ergebnis/Beschluss:**

1. Die bestehende Beschlusslage zum Burgberg (städtebauliche Qualitäten des Burgbergs sollen gewahrt bleiben) wird um eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Planungsrechtsvollzugs (Anlage 1) als Leitlinie für das Verwaltungshandeln ergänzt.

**Protokollvermerk aus dem UVPA am 18.10.2016:**

Herr Stadtrat Kittel beantragt, dass die Bebauungspläne weiterhin gelten. GRZ und GFZ von Bauvorhaben sollen nach wie vor mit einer 10% Toleranz beurteilt werden. Laternengeschosse im Sinne der Anlage 1 sind wie Dachgeschosse zu bewerten. Die südliche Seite der Burgbergstraße ist mit einer Bebauungstiefe zwischen der Rathsberger Straße und der Ludwig-Thoma-Straße dem Bereich „II+D“ zuzuordnen.

2. Die Fraktionsanträge Nr. 044/2016 der Freien Wähler vom 04.05.2016, Nr. 046/2016 der CSU vom 10.05.2016, Nr. 064/2016 der Freien Wähler vom 30.06.2016, Nr. 079/2016 der Erlanger Linke vom 18.07.2016 sind damit bearbeitet.

mit 37 gegen 2 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang