

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/160/2016

**Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Erlangen - Isarstraße - mit integriertem Grünordnungsplan
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	06.12.2016	Ö	Empfehlung	verwiesen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	06.12.2016	Ö	Beschluss	verwiesen
Stadtrat	08.12.2016	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

-/-

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb „Nachverdichtung Wohnsiedlung Isarstraße“ hier: Zustimmung zu den Rahmenbedingungen	UVPA	19.07.2016	n	Beschluss	einstimmig 13:0
Information zum geplanten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb "Nachverdichtung Wohnsiedlung Isarstraße"	UVPA und UVPB	19.07.2016	ö	Mitteilung zur Kenntnis	-

I. Antrag

1. Für das Gebiet zwischen Neckarstraße, Isarstraße und Bundesautobahn A 73 ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen (siehe Anlage 1).

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die städtebauliche und freiraumplanerische Wettbewerbsarbeit der Arbeitsgemeinschaft Steidle Architekten, München; t17 Landschaftsarchitekten, München (1.Preis; siehe Anlage 2 und 3).

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Beschluss vom 22.07.2014 hat der UVPA die Verwaltung beauftragt, die nächsten Planungsschritte zur städtebaulichen Nachverdichtung im Bereich technischer und sozialer Infrastruktur durchzuführen. Es sind Konzepte zur Nachverdichtung insbesondere für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu entwickeln und die entsprechenden Planungsverfahren unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger einzuleiten.

Das Gebiet zeichnet sich durch vier Zwillingshochhäuser mit jeweils 15 Geschossen aus den 1960er Jahren aus, die in einen großzügigen Freiraum eingebunden sind. Prägend für das Gebiet ist außerdem die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A73. Das Quartier weist somit eine Potential zur maßvollen Nachverdichtung auf.

Um ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb für die Quartiersentwicklung durch die Vorhabenträgerin GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG vertreten durch die GBW Management GmbH (kurz: GBW) stattgefunden. Die Rahmenbedingungen wurden im Rahmen eines nicht öffentlichen Beschlusses am 19.07.2016 durch den UVPA beschlossen. Im Preisgericht, das am 21.10.2016 getagt hat, waren neben Vertretern der Fraktionen auch Mietervertreter stimmberechtigt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit der Arbeitsgemeinschaft Steidle Architekten, München; t17 Landschaftsarchitekten, München (siehe Anlage 2 und 3) einstimmig gewonnen. Die Arbeit sieht ca. 250 WE vor. Davon sollen auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom Oktober 2014 25% EOF-geförderter Mietwohnungsbau entstehen.

Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 - Isarstraße – für das Gebiet zwischen Neckarstraße, Isarstraße und Bundesautobahn A 73 eine geeignete Maßnahme, um einen Beitrag zur Gewährleistung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie als Innenentwicklung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet mit den Flst. Nrn. 382/1, 382/2, 382/3, 382, 384/3, 384/5, 384/6, 384/7, 384/8, 384 und Teilbereiche des Flurstücks 390/2 der Gemarkung Bruck. Die Größe des Planbereichs beträgt circa 4,2 ha (siehe Anlage 1).

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und mit dem Planzeichen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 - Isarstraße - wird der Beschluss des UVPA vom 20.01.2009 angepasst und mit der o.g. Zielsetzung fortgesetzt. Der Geltungsbereich wird ebenfalls angepasst und etwas vergrößert.

d) Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind u.a. zu berücksichtigen:

- Verkehrlicher Immissionsschutz (Bundesautobahn A 73) erfordert tlw. besonderer Vorkehrungen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten
- Verkehr (MIV-Leistungsnachweis, ruhender Verkehr, ÖPNV, Rad und Fußverkehr)
- Parkhaus ist in der Anbauverbotszone gemäß §9 Abs. 1 FStrG geplant, im Weiteren besteht hier Klärungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit des geplanten Parkhauses mit der Autobahndirektion Nordbayern
- Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Freiflächen sind derzeit durch Mängel in der Gestaltung und durch hohe Verlärmung eingeschränkt
- Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand

e) Städtebauliche Ziele

Städtebauliche Ziele wurden bereits in der Auslobung zum städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb definiert und das Ergebnis des Wettbewerbes hat gezeigt, dass diese Ziele erreichbar sind:

- Erhaltung des Bestandes und Schaffung von neuem Wohnraum
- hohe Baudichte mit 5 bis 17 Vollgeschossen, um eine möglichst große Zahl von Wohnungen zu ermöglichen
- Aufwertung der Grün- und Freiflächen sowie eine funktionale, flächensparende Neuorganisation der Nebenanlagen
- Anteil von 25% EOF-geförderten Mietwohnungsbau der neu zu schaffenden Wohneinheiten

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 – Isarstraße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Neckarstraße, Isarstraße und Bundesautobahn A 73 nach den Vorschriften des BauGB. Die Grundzustimmungserklärung zu 25 % EOF-geförderten Mietwohnungsbau und Übernahme der Planungskosten wird geschlossen. Von der Übernahme von Verwaltungskosten wird aufgrund des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB abgesehen.

b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörden

Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Darüber hinaus wird die Verwaltung die Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit in geeigneter Form darlegen.

Die Wettbewerbsergebnisse werden durch die GBW vom 29.11.2016 bis 02.12.2016 im Bürgertreff ISAR 12 ausgestellt.

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 Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
Anlage 2 Wettbewerbsergebnis
Anlage 3 Beurteilung des Preisgerichtes

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 06.12.2016

Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Höppel bittet um Aufnahme der Zusage von Herrn Weber bezüglich der Verlängerung der Ausstellung. Herr Weber sagt zu, diesen Wunsch an die GBW heranzutragen.

Herr Stadtrat Höppel beantragt diesen Tagesordnungspunkt in den Stadtrat zu verweisen. Hierüber besteht Einvernehmen.

Frau Stadträtin Fuchs bittet um Änderung/Ergänzung der **d) Rahmenbedingungen**

~~--Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand~~

- Im Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand ist der Baumerhalt sowie der Ausgleich vor Ort anzustreben

- Alle Flachdächer erhalten eine Dachbegrünung

- Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter sind vorzusehen

- ggf. zu errichtende Tiefgaragen erhalten eine ausreichende Überdeckung, um auch mit Bäumen bepflanzt werden zu können

Die Verwaltung sagt zu, dies in das weitere Verfahren einzubeziehen.

Ergebnis/Beschluss:

verwiesen

gez. Dr. Janik
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichterstatter/in

Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Höppel bittet um Aufnahme der Zusage von Herrn Weber bezüglich der Verlängerung der Ausstellung. Herr Weber sagt zu, diesen Wunsch an die GBW heranzutragen.

Herr Stadtrat Höppel beantragt diesen Tagesordnungspunkt in den Stadtrat zu verweisen. Hierüber besteht Einvernehmen.

Frau Stadträtin Fuchs bittet um Änderung/Ergänzung der **d) Rahmenbedingungen**

~~--Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand~~

- Im Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand ist der Baumerhalt sowie der Ausgleich vor Ort anzustreben

- Alle Flachdächer erhalten eine Dachbegrünung

- Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter sind vorzusehen

- ggf. zu errichtende Tiefgaragen erhalten eine ausreichende Überdeckung, um auch mit Bäumen bepflanzt werden zu können

Die Verwaltung sagt zu, dies in das weitere Verfahren einzubeziehen.

Ergebnis/Beschluss:

verwiesen

gez. Dr. Janik
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichterstatter/in

Protokollvermerk:

Die Erlanger Linke hat zu diesem Tagesordnungspunkt den Antrag Nr. 179/2016 mit einzelnen Änderungsanträgen gestellt. Herr StR Pöhlmann zieht den Antrag Nr. 179/2016 der Erlanger Linke zurück und stellt dafür folgende Änderungsanträge:

1. Die Zahl der EOF-geförderten Wohnungen soll auf 33% erhöht werden.
Der Antrag wird mit 2 gegen 45 Stimmen abgelehnt.
2. Die Zahl der Wohnungen, die errichtet werden, soll um 20% gesenkt werden.
Der Antrag wird mit 2 gegen 45 Stimmen abgelehnt.

Ergebnis/Beschluss:

1. Für das Gebiet zwischen Neckarstraße, Isarstraße und Bundesautobahn A 73 ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen (siehe Anlage 1).

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die städtebauliche und freiraumplanerische Wettbewerbsarbeit der Arbeitsgemeinschaft Steidle Architekten, München; t17 Landschaftsarchitekten, München (1.Preis; siehe Anlage 2 und 3).

mit 47 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Weber
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang