

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/214/2017

Bisheriges Landratsamt - Nachnutzung; Fraktionsantrag Nr. 158/2017 der SPD vom 14.11.2017

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	20.02.2018	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	20.02.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 63, 24, 23

I. Antrag

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Fraktionsantrag Nr. 158/2017 der SPD-Fraktion ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die SPD-Fraktion beantragt, dass die Verwaltung aufzeigt, welche bau- und planungsrechtlichen Vorgaben für das ehemalige Landratsamt bestehen und ob es möglich ist, eine gewerbliche Nutzung mit Kundenfrequenz vorzuschreiben oder zumindest wahrscheinlicher zu machen.

Des Weiteren möchte die SPD-Fraktion wissen, wie die Kauf- und Sanierungskosten eingeschätzt werden und ob ein Erwerb der Immobilie möglich wäre, um dort eine städtische Einrichtung mit Kundenfrequenz zu etablieren oder um die Nutzung der Gebäude über Kauf- / Mietverträge steuern zu können [siehe Anlage 1].

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das ehemalige Landratsamt am Marktplatz erstreckt sich über mehrere Gebäude und Grundstücke: Marktplatz 6 und Paulistr. 1 (Fl.Nr. 87), zudem Paulistr. 3 (Fl.Nr. 100), Goethestr. 9 (Fl.Nr. 98) und 11 (Fl.Nr. 97) [siehe Anlage 2].

PLANUNGSRECHT:

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche Nachnutzungen sind wie folgt: Die o.g. Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als 'gemischte Baufläche' dargestellt. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 306 A. Dieser trifft die textliche Festsetzung, dass Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig sind. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

SONSTIGE STÄDTEBAULICHE KONZEPTE:

Die Zielsetzungen des Städtebaulichen Einzelhandelskonzepts (SEHK) als städtebauliches Entwicklungskonzept sehen wie folgt aus:

Das gesamte Areal liegt demnach im "zentralen Versorgungsbereich" der Stadt Erlangen. Das Gebäude Marktplatz 6 / Paulistr. 1 wird als Kerngebiet eingestuft und zählt zu den zentralen Geschäftslagen der Erlanger Innenstadt (laut SEHK 1b-Lage). Daher sind hier in allen Geschossen gewerbliche Nutzungen zulässig und vorzugsweise anzustreben. Aufgrund der hohen Kunden-/ Passantenströme am Marktplatz und in der Paulistraße sind besonders publikumswirksame Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, städtische Einrichtungen, Büros oder z.B. Kino sinnvoll. In den oberen Stockwerken bzw. im Dachgeschoss wäre auch Wohnnutzung möglich.

Die anderen Grundstücke (Paulistr. 3, Goethestr. 9 und 11) werden als Mischgebiet eingestuft. Hier ist eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen möglich und zulässig. Aufgrund der 1c-Lage (SEHK) sind in den Erdgeschoss-Bereichen gewerbliche Nutzungen anzustreben. In den Obergeschossen und in den Blockinnenbereichen sind Wohnnutzungen möglich.

DENKMALSCHUTZ:

Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung sind darüber hinaus mit dem Denkmalschutz abzustimmen, denn die Anwesen Paulistr. 3, Goethestr. 9 und Goethestr. 11 sind als Einzeldenkmäler eingetragen. Zudem liegt das gesamte Areal innerhalb des Denkmalensembles "Altstadt / Neustadt".

SANIERUNGSGEBIET:

Die Grundstücke befinden sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Erlanger Neustadt und Teile des Quartiers Lorlebergplatz". Ein grundstücksübergreifendes Nutzungskonzept für das gesamte Areal des ehemaligen Landratsamtes wäre aus städtebaulicher Sicht anzustreben, um z.B. für die Themen 'Stellplätze' und 'Innenhofentsiegelung / Begrünung' sinnvolle Lösungen zu erreichen. Überlegungen für zukünftige Nutzungen der Gebäude und Freiflächen sind bereits in Form von Blockkonzepten erarbeitet worden und liegen der Verwaltung vor.

Die Stärkung der Nördlichen Innenstadt ist ein erklärtes Ziel der Innenstadtentwicklung. Geeignete Nutzungen wie zum Beispiel Kultureinrichtungen, Gastronomie oder hochwertiger Einzelhandel, die der Belebung und Aufwertung dieses zentralen Platzbereichs und damit der gesamten historischen Innenstadt dienen, sind daher aus Sicht der Stadterneuerung ausdrücklich zu begrüßen.

SANIERUNGSaufwand:

Das gesamte Areal besitzt mit den bestehenden Gebäuden eine Bruttogeschoßfläche von ca. 5.870 qm, jeweils inkl. Dachgeschoß und Kellergeschoß [siehe Anlage 3].

BODENwert:

Das Areal liegt in zwei Bodenrichtwertzonen (1.000 und 1.200 € pro qm). Der Verkehrswert der Gesamtimmobilie kann aktuell ohne Gutachten nicht eingeschätzt werden.

Für den Erwerb und etwaige Sanierungskosten sind im Haushalt 2018 keine Haushaltsmittel eingestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Grundstücke über einen Makler angeboten.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Verwaltung wird sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Umsetzung der Ziele einbringen. Der dargelegten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen werden bei der Beurteilung von Vorhaben herangezogen 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: Fraktionsantrag Nr. 158/2017 der SPD-Fraktion vom 14.11.2017
Anlage 2: Übersichtsplan: Gebäudekomplex des ehemaligen Landratsamtes
Anlage 3: Bruttogebäudeflächen des ehem. Landratsamtes

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang