

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/268/2019

## **Bebauungsplan Nr. 471 der Stadt Erlangen - Gleiwitzer Straße Nord-West - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Weiteres Vorgehen nach Wettbewerb**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	19.02.2019	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	19.02.2019	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

-/-

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPB	15.05.2018	Ö	Empfehlung	Einstimmig
	UVPA	15.05.2018	Ö	Beschluss	Einstimmig

## I. Antrag

1. Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 471 - Gleiwitzer Straße Nord-West - mit integriertem Grünordnungsplan bildet die Wettbewerbsarbeit (Anlage 2) des Büros Hübsch & Harlé Architekten, Stadtplaner aus Fürth (1. Preis). Das überarbeitete Konzept (Anlage 3 und 4) bildet die Grundlage für die Unterrichtung der Öffentlichkeit.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der UVPA hat in seiner Sitzung am 15.5.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 471 beschlossen. Die Vorhabenträgerin hat daraufhin in Abstimmung mit der Stadtverwaltung einen Realisierungswettbewerb für die zukünftige Neubebauung des westlichen Teilgrundstücks an der Gebbertstraße Ecke Gleiwitzer Straße ausgelobt. Der östliche Teil des Grundstücks ist nicht Teil des Wettbewerbgebiets. Auf diesem Grundstück sind auf Grundlage des bestehenden Baurechts in einem ersten Bauabschnitt bereits drei Geschosswohnungsbauten mit einer Tiefgarage in Umsetzung, die sich in die nähere Umgebung einfügen.

Das Preisgericht, das am 7.12.2018 tagte, kürte die Wettbewerbsarbeit des Büros Hübsch + Harlé Architekten | Stadtplaner, Fürth mit dem 1. Preis.

## Städtebaulicher Entwurf

Ziel der Planung ist einerseits die Schaffung einer mehrgeschossigen straßenbegleitenden Bebauung mit Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe entlang der Gebbertstraße. Andererseits soll durch die Neuplanung ein verträglicher Übergang zu der östlich angrenzenden Wohnbebauung in der Gleiwitzer Straße geschaffen werden.

Das Wettbewergergebnis sieht zwei zueinander geöffnete Winkelgebäude vor. Es sind gewerbliche Nutzungseinheiten in den Erdgeschossen und im ersten Obergeschoss geplant. Nur das Punkthaus im Osten soll auch in den unteren zwei Geschossen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Wohnen soll darüber hinaus in den oberen Geschossen platziert werden. Im Norden des Gebiets ist ein acht geschossiger Gebäuderiegel vorgesehen. Durch eine viergeschossige Bebauung im Osten und eine fünfgeschossige Bebauung im Süden soll eine Annäherung zu den weiter östlich angrenzenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im ersten Bauabschnitt geschaffen werden.

Das Wettbewerbsergebnis wurde in Absprache zwischen Vorhabenträgerin, Stadtverwaltung und Preisträgern überarbeitet, so dass eine Höhendifferenzierung der Gebäude vorgenommen wurde. Das Gebäude an der Gebbertstraße wurde nach Empfehlung des Preisgerichts von neun auf zehn Geschosse erhöht (Anlage 3 und 4).

## Geförderter Wohnraum

Zum derzeitigen Planungsstand werden 14 förderfähige Wohnungen ermöglicht. Die Umsetzung der Quote für den geförderten Wohnraum wird im weiteren Verfahren gesichert.

Die unterschiedlichen Wohnungstypen werden in getrennten Baukörpern geplant, so dass die EOF-Wohnungen in dem nördlichen Zeilenbau platziert werden. Der geförderte Wohnungsbau soll durch eine Laubenganglösung im Norden erschlossen werden, wodurch eine Ausrichtung der Wohnräume und Loggien in südliche Richtung möglich ist.

## Freiraum

Zur Durchquerung des Quartiers sieht das Konzept eine diagonale Platzabfolge vor. An der Gebbertstraße entsteht durch die zwei markanten Raumkanten der Hochhäuser ein Stadtplatz, der durch seine Ausrichtung Bezug zum Stadtzentrum aufnehmen soll. Im Zentrum der Winkelgebäude entsteht ein Quartiersplatz mit zwei Baumreihen, der Querungen innerhalb des Quartiers ermöglicht. Im Süd-Osten ist ein Wohnplatz vorgesehen, der ein maßstäbliches Ankommen abseits der Verbindungsstraße ermöglichen soll.

## Schallschutz

Das Wohnen soll in allen Ebenen über dem 1. Geschoss platziert werden. Die östlichen Punkthäuser werden einerseits durch einen großen Abstand zur Gebbertstraße und andererseits durch Abschirmungen der davorliegenden Gebäude vor Schallimmissionen geschützt. Der Gebäudewinkel im Norden sowie der unmittelbar an der Gebbertstraße liegende Gebäuderiegel hingegen sind Schallimmissionen ausgeliefert. Ggf. sind erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen auf Basis der im Verfahren zu erarbeitenden Untersuchungen festzusetzen.

## Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Geschosswohnungen und den Gewerbesockeln werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage des ersten Bauabschnitts steht. Die Zu- und Ausfahrt wird ausschließlich zur Gleiwitzer Straße erfolgen.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 471 – Gleiwitzer Straße Nord-West – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der überarbeitete Siegerentwurf bildet die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans und für eine Informationsveranstaltung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit.

## 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 lVP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

### Anlagen:

Anlage 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

Anlage 2: Wettbewerbsergebnis (Plandarstellung im Ausdruck A4 nicht maßstabsgetreu)  
mit Preisgerichtsprotokoll zur Wettbewerbsarbeit des 1. Preisträgers: Hübsch + Harlé  
Architekten | Stadtplaner, Fürth

Anlage 3: Lageplan der überarbeiteten Wettbewerbsarbeit 1. Preisträger  
im Maßstab 1:500 (Plandarstellung im Ausdruck A4 nicht maßstabsgetreu)

Anlage 4: Überarbeitete Ansicht von der Gleiwitzer Straße im Maßstab 1:200 (Plandarstellung im  
Ausdruck A4 nicht maßstabsgetreu)

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang