

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**611/271/2019**

**Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Erlangen - Isarstraße - mit integriertem  
Grünordnungsplan;  
hier: Satzungsgutachten / Satzungsbeschluss  
Fraktionsantrag Nr. 12/2019 der CSU-Stadtratsfraktion**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	19.03.2019	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	19.03.2019	Ö	Gutachten	
Stadtrat	28.03.2019	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Öffentliche Auslegung vom 23.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie städtische Fachämter

Amt 50

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 angenommen
Information zum geplanten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb „Nachverdichtung Wohnsiedlung Isarstraße“	UVPA	19.07.2016	ö	MzK	-
Bebauungsplan 135 der Stadt Erlangen - Isarstraße – mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Aufstellungsbeschluss	Stadtrat	08.12.2016	ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Baumaßnahmen zur Nachverdichtung Isarstraße - bessere Informationspolitik mit intensiver Bürgerbeteiligung; Antrag der CSU-Fraktion Nr. 064/2017 vom 12.06.2017	UVPA	27.06.2017	ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Erlangen - Isarstraße - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Billigungsbeschluss	UVPA	15.05.2018	ö	Beschluss	Mehrheitlich angenommen

### I. Antrag

- Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 1 wird beigetreten. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 – Isarstraße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 17.04.2018 wird entsprechend ergänzt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wird in geänderter Fassung vom 19.03.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, da die vorgebrachten Stellungnahmen nur Änderungen redaktioneller Art zur Folge haben.
3. Der Fraktionsantrag Nr. 12/2019 der CSU-Stadtratsfraktion ist damit bearbeitet.

## 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 ein 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 Dawonia Portfolio 7 GmbH & Co. KG, vertreten durch die Dawonia Management GmbH (kurz: Dawonia; ehemals 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 einstimmig gewonnen.

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, 384/6, 384/7, 384/8, 384 und Teilbereiche der Flurstücke 390/2, 381, 381/12 und 757/2 der Gemarkung Bruck. Die Größe des Planbereichs beträgt circa 4,5 ha (siehe Anlage 2).

#### 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.

#### d) Fraktionsantrag Nr. 12/2019 der CSU-Stadtratsfraktion

Die CSU-Fraktion hat mit dem Fraktionsantrag Nr. 012/2019 Informationen zu Baumaßnahmen im Bereich der Isarstraße und der Johann-Jürgen-Straße zu den Themen Einkommensorientie-

re Förderung (EOF), Bevölkerungszunahme und Parkraumsituation beantragt.

Der Antrag betrifft das laufende Bebauungsplanverfahren und wird aufgrund dessen in diesem Kontext behandelt.

## **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) Verfahrensstand**

#### Billigung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 15.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 in der Fassung vom 17.04.2018 gebilligt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag in der Zeit vom 23.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 öffentlich aus. Bis zum Ende der Auslegungsfrist wurden 2 Stellungnahmen vorgebracht, die in der Anlage 1 behandelt werden.

Am 12.12.2018 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der etwa 40 Personen teilnahmen. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

#### **Städtebau**

Nachverdichtung: Bereits in der vergangenen Informationsveranstaltung wurde das Thema der Nachverdichtung angesprochen. Die Bürger nehmen den Nachverdichtungsgrad am Anger weiterhin als zu stark war. Es gibt jedoch keine Schwerpunkte der Nachverdichtung in der Stadt Erlangen. Maßnahmen zur Innenentwicklung durch die Nutzung von Brachflächen bzw. Nachverdichtung im Bestand erfolgen im gesamten Stadtgebiet. Nachverdichtung kann da stattfinden, wo es die Gegebenheiten zulassen. Gegen eine nennenswerte Außenentwicklung hat sich die Mehrheit der Erlanger Bürger im Bürgerentscheid im Oktober 2018 entschieden.

Die Realisierung des Planungsgebiets wird durch die Dawonia in Bauabschnitten erfolgen, so dass der Bestand möglichst gering beeinträchtigt wird. Pro Bauabschnitt werden ca. 2 Jahre angestrebt, so dass die Baumaßnahmen ca. Anfang 2023 fertiggestellt sein werden.

Bauabschnitt 1: Gemeinschafts-Parkdeck

Bauabschnitt 2: Haus D und E

Bauabschnitt 3: Haus A, B, C und die Gemeinschafts-Tiefgarage.

Sichtachsen / Belichtung: Der Entwurf gewährleistet einen möglichst geringen Fußabdruck der Gebäude, wodurch weiterhin Sichtachsen nach Westen möglich sind. Ggf. wird das Haus neben dem Bürgertreff vom geplanten Punktgebäude im Süden verschattet. Das Gebäude wird jedoch weiterhin ausreichend belichtet werden.

Wohnungsmix / Einwohner: Es soll einen ausgewogenen Wohnungsmix geben, um sowohl Familien mit Kindern, Paare als auch Alleinstehende anzusprechen. Überwiegend sind 2-3-Zimmer-Wohnungen geplant. Je Wohneinheit setzt die Stadt Erlangen eine Belegungsdichte von 1,29 Einwohnern pro neuer Wohneinheit im Geschosswohnungsbau (statistisch ermittelter Wert) an. Somit wird derzeit von ca. 270 neuen Bewohnern in 210 Wohneinheiten ausgegangen.

Abstandsflächen: Die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurde geprüft. Eine ausreichende Belichtung der Wohnungen ist sichergestellt, da die Einhaltung eines

Lichteinfallswinkels von höchstens 45° (bezogen auf die Höhe der Fensterbrüstung von Aufenthaltsräumen) in allen Geschossen gegeben ist. Bei sich gegenüber stehenden Außenfassaden mit sich überschneidenden Lichteinfallswinkeln von höchstens 45° entspricht dies einer Abstandsfläche von ca. 0,4 H.

geförderter Wohnungsbau: Die geförderten Wohnungen (25 % der zulässigen Geschossfläche) werden in den zwei nördlichsten Wohngebäuden untergebracht.

### **Freiraum**

Bäume: Gemäß Vorentwurf werden ca. 104 gesetzlich geschützte Bäume der Planung weichen müssen. Es werden mindestens 115 Bäume neu gepflanzt.

Fahrradabstellanlagen: Die Planung sieht absperrbare Fahrradräume in der Gemeinschaftstiefgarage vor. Für eine leichtere Erreichbarkeit dieser Räume gibt es eine eigene Fahrradrampe im Planungsgebiet. Die neuen Fahrradabstellanlagen in den Freiräumen werden gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen überdacht errichtet. Zugunsten der Sicherheit werden die Fahrradabstellanlagen absperrbar sein.

### **Immissionsschutz**

Lärmschutzwand: Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Lärmschutzmaßnahmen für das bestehende Plangebiet getroffen. Sollte der Bund die angrenzende Autobahn ausbauen, werden auch Bereiche außerhalb des Plangebiets Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen haben.

Durch die Anlage einer beidseitig hochabsorbierenden Lärmschutzwand sind keine Beeinträchtigungen auf die Nachbarbebauung zu erwarten. Dies wird in der Satzung des Bebauungsplans auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung rechtlich gesichert.

Wohnqualität: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Thema Lärmschutz umfassend geprüft. Für Fassaden, die die Anforderungen an gesundes Wohnen nicht gewährleisten, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen getroffen, z.B. verglaste Loggien im Wohnbereich, passive Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung oder Schiebeläden an den Fenstern.

### **Verkehr**

Einbahnstraße: Für eine Einbahnstraße besteht derzeit keine Notwendigkeit, da die bestehende Verkehrssituation zur Abwicklung des Verkehrs ausreicht. Dies wurde verkehrstechnisch geprüft.

Straßenraum der Isarstraße: Die Stellplätze im Straßenraum der Isarstraße bleiben erhalten. Falls nach Umsetzung der Bebauung Komplikationen beim Verkehrsfluss auftreten sollten, kann beispielsweise über ein einseitiges Parkverbot in der Isarstraße nachgedacht werden.

Stellplätze: In der Tiefgarage sollen nach aktuellem Planungsstand ca. 130 Stellplätze und im Gemeinschafts-Parkdeck ca. 325 Stellplätze errichtet werden.

Ausbau der Autobahn: Die vorliegende Planung wurde mit der zuständigen Autobahndirektion Nordbayern abgestimmt. Im Bundesverkehrswegeplan 2015 (BVWP) war die Maßnahme „6-streifiger Ausbau der A 73 zwischen dem Autobahnkreuz Fürth/Erlangen und der Anschlussstelle Möhrendorf“ als weiterer Bedarf enthalten. Im aktuellen BVWP 2030 ist diese Maßnahme nicht mehr enthalten.

Mehrverkehre: Die bestehenden Straßenquerschnitte können die Mehrverkehre aufnehmen. Dies wurde in einem Verkehrskonzept, einem Verkehrsmodell sowie einem Verkehrsgutachten geprüft und bestätigt. Sollten nach Realisierung der Planung Konflikte auftreten, können ggf. in Teilbereichen entsprechende Maßnahmen getroffen werden, z.B. Parkverbote.

### **Soziale Infrastruktur**

Kinderbetreuungseinrichtung: Im Planungsgebiet wird nach Abstimmung mit dem Jugendamt eine neue Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Neben der Kinderbetreuungseinrichtung wird von der Dawonia ebenso ein Gemeinschaftsraum für die Mieter im Gebiet geplant.

### **Sonstiges**

Koppelung der Pkw-Stellplätze an die Mietverträge: Dazu ist noch keine abschließende Aussa-

ge von Seiten der Dawonia erfolgt. Derzeit gibt es Überlegungen zu zwei verschiedenen Modellen.

Modell 1: Mietvertrag mit Parkplatz

Modell 2: Mietvertrag ohne Parkplatz.

Sicherheitsbedenken im Parkdeck: Der Haupteingang zum Gemeinschafts-Parkdeck befindet sich mittig des Gebäudes. Es sind zwei Treppenhäuser im Norden und Süden vorgesehen. Neben einer ausreichenden Beleuchtung innerhalb und außerhalb des Gebäudes befinden sich auf Höhe jedes zweiten Stellplatzes Fenster in der Fassade zugunsten einer besseren Durchlässigkeit und Sichtbarkeit.

Sauberkeit im Wohngebiet: Durch die Modernisierung der Freianlagen sollen sowohl die Qualität als auch das Bewusstsein für die Sauberkeit im Quartier gesteigert werden. Zusätzlich plant die Dawonia einen Hausmeisterservice einzurichten.

Kanalsystem: Eine Erweiterung des Kanals wird durch die Neuplanung nicht notwendig. Der bestehende Kanal kann die zusätzlichen Abwässer aufnehmen. Das hinzukommende Abwasser wird gedrosselt in die bestehenden Systeme eingeleitet.

Bauphase: Während der Bauphase gelten die gesetzlichen Grundlagen und Bauzeiten. Die Dawonia plant ein Kommunikationskonzept, um die Bewohner der Siedlung frühzeitig über die Veränderungen zu informieren.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.11.2018 von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB unter Hinweis auf § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden. Es wurden insgesamt 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, von denen 11 eine Stellungnahme abgaben, die in der Anlage 1 behandelt werden.

#### Prüfung der Stellungnahmen

Siehe Anlage 1

Da die sich hieraus ergebenden Änderungen allein redaktioneller Art sind, kann der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2019 als Satzung beschlossen werden.

### **b) Fraktionsantrag Nr. 12/2019 der CSU-Stadtratsfraktion**

#### Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Erlangen aufgestellt und durch den Stadtrat zur Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat somit grundsätzlich Einfluss auf die Inhalte der Planung.

Gepplant sind laut Dawonia 57 eof-geförderte Mietwohnungen. Diese werden nach Dringlichkeit und Wartezeit an die Wohnungssuchenden, die bei der städt. Wohnungsvermittlung gemeldet sind, vergeben. Bei einer Neubaubelegung wird eine ausgewogene Mieterstruktur von der Stadt Erlangen angestrebt (siehe auch Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts, VWoBindR, Nrn. 6.6.1 ff) Das heißt, dass eine zu hohe Konzentration von potentiell problematischen Bewohnergruppen nach Möglichkeit vermieden wird.

Die Verwaltung steht mit der Dawonia derzeit wegen des Wohnungs- und Einkommensstufenmix in Gesprächen. Fast 90 % der Antragsteller sind in Einkommensstufe 1 (EK) vorhanden, daher ist hier auch aus Sicht der Verwaltung der größte Bedarf. Angestrebt wird ein Mix von ca. 70 % (EK 1), 20% (EK 2) und 10% (EK 3). Nach derzeitigem Stand ist folgender Wohnungsmix geplant:

- |  |              |
|--|--------------|
| ○ 2 Zimmer-Wohnungen bis zu 50 qm (für 1 Pers) | 10 Wohnungen |
| ○ 2-Zimmer-Wohnungen bis zu 55 qm (für 2 Pers) | 8 Wohnungen  |
| ○ 3-Zimmer-Wohnungen bis zu 65 qm (für 2 Pers) | 13 Wohnungen |

- |  |              |
|--|--------------|
| ○ 3-Zimmer-Wohnungen bis zu 75 qm (für 3-4 Pers)   | 10 Wohnungen |
| ○ 4-Zimmer-Wohnungen bis zu 90 qm (für 4 Pers)     | 9 Wohnungen  |
| ○ 5-Zimmer-Wohnungen bis zu 105 qm (für 5 u. mehr) | 5 Wohnungen  |

### Parkraumsituation

Mit dem geplanten Parkdeck und der geplanten Gemeinschaftstiefgarage wird der durch die Planung entstehende Bedarf sowie die entfallenden Bestandsstellplätze gedeckt. Die Bewirtschaftung der Stellplätze ist von der Dawonia noch nicht abschließend geregelt (s.o.). Die Verwaltung befindet sich darüber hinaus in Abstimmung mit der Dawonia wegen eines Mobilitätskonzepts.

Die Verkehrsbelastung in der Äußeren-Brucker-Str. im Bereich der Zufahrt zur Neckarstr. beträgt momentan 17.500 Fahrzeuge täglich. Über die Neckarstr. fahren täglich 3600 Fahrzeuge. Durch die Nachverdichtung entsteht ein zusätzlicher Verkehr von rechnerisch 590 Fahrzeugen täglich. Am Knotenpunkt entsteht damit ein Mehrverkehr von unter 3%. Dieser Mehrverkehr ist an dem signalisierten Knotenpunkt noch steuerbar. Die Mehrbelastung für die Neckarstr. kann durch eine signaltechnische Anpassung abgewickelt werden. Für die Kreuzungsbeziehungen entlang der Äußeren-Brucker-Str. entstehen nahezu keine Veränderungen.

Wie bereits mit der Beschlussvorlage (613/191/2018) zum CSU-Fraktionsantrag 056/2018 beantwortet, sind im Bauvollzug (Bauvorhaben Isarstraße und Johann-Jürgen-Straße) nach der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen die privaten Stellplätze nachzuweisen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen kann seitens der Verwaltung geprüft werden, welche Beschilderung die größtmögliche Anzahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum bei gleichzeitiger Gewährleistung der Durchlässigkeit für Rettungs- und Einsatz- sowie Müllfahrzeuge ermöglicht.

Die bei Parkraumkonzepten immer wieder diskutierte Maßnahme der Einführung einer Bewohnerparkregelung ist aus rechtlicher sowie aus konzeptioneller Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt für dieses Gebiet nicht realisierbar bzw. zielführend, da der ausschlaggebende Anteil an Fremdparkern vergleichsweise niedrig ist.

#### **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. Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis
  2. Lageplan mit Geltungsbereich
  3. Fraktionsantrag Nr. 12/2019 der CSU-Stadtratsfraktion

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang