

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/270/2019

## 3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 191 der Stadt Erlangen – Ehemalige Bienenzuchtanstalt – mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	19.02.2019	Ö	Empfehlung	abgesetzt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	19.02.2019	Ö	Beschluss	abgesetzt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	09.04.2019	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	09.04.2019	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

-/-

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Burgbergstraße 70"; hier: Zustimmung zu den Rahmenbedingungen	UVPA	17.04.2018	N	Beschluss	einstimmig

## I. Antrag

1. Der Bebauungsplan Nr. 191 – Burgberg – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan ist für das Gebiet der ehemaligen Bienenzuchtanstalt nördlich der Burgbergstraße Höhe Hausnummer 70 durch das 3. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das 1. Deckblatt wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durchzuführen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird abgesehen.

2. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Wettbewerbsarbeit der Arbeitsgemeinschaft Studio Dietzig, München mit HinnenthalSchaar LandschaftsArchitekten, München einschließlich Überarbeitung (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

Der Burgberg ist in seiner bestehenden Form einzigartig für die Stadt Erlangen und auch durch die bewaldete Silhouette für das Erlanger Stadtbild von großer Bedeutung. Die Bayerische

Landesanstalt für Bienenzucht hat das großzügige Gebiet nördlich der Burgbergstraße bis 2003 genutzt. Seit dem steht die denkmalgeschützte Villa, die in einen großzügigen Freiraum eingebunden ist, leer. Unter Berücksichtigung der Bestandsqualität soll eine moderate Weiterentwicklung ermöglicht werden.

In der Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Erlangen und der Siemens AG aus dem Jahr 2014 ist die Burgbergstraße „ehemalige Bienenzuchtanstalt“ als weiteres Projekt aufgeführt. Die Stadt hat ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, mit rechtlichen Möglichkeiten eine bauliche und sonstige Entwicklung des Areals zu unterstützen. Die Berliner Vermögensverwaltung GmbH (BVG), eine Tochter der Siemens AG, beabsichtigt, das ihr gehörende Grundstück (vgl. Anlage 1) in der Burgbergstraße 70 baurechtlich zu entwickeln. Um ein verträgliches Konzept zu entwickeln, wurde einen städtebaulichen Ideenwettbewerb in Abstimmung mit Verwaltung durchgeführt.

Das Preisgericht, das am 20.07.2018 getagt hat, hat die Wettbewerbsarbeit der Arbeitsgemeinschaft Studio Dietzig, München mit HinnenthalSchaar LandschaftsArchitekten, München (siehe Anlage 2 und 3) mit dem 1. Preis gekürt. Die Arbeit wurde auf Grundlage des Preisgerichtsprotokolls überarbeitet (Anlage 3).

Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des 3. Deckblattes eine geeignete Maßnahme, um einen Beitrag zur Gewährleistung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie als Innenentwicklung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten. Außerdem soll die denkmalgeschützte Villa einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

## **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet mit den Flst. Nrn. 1282, 1285, 1285/2, 1285/3, 1285/4, 1285/5 der Gemarkung Erlange. Die Größe des Planbereichs beträgt circa 1,6 ha (siehe Anlage 1).

## **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sonstige öffentliche Einrichtungen dargestellt. Das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP entgegen.

Das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP entgegen. Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## **d) Rahmenbedingungen**

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

- Denkmalschutz: bestehende Villa, Brunnen, Gartenhaus
- Natur und Landschaft: Erhalt des Charakters der großzügigen Gartenanlage mit altem Baumbestand, Artenschutz (Fledermäuse und Vögel)
- Klima: hohe Energieeffizienz der Gebäude, aktive und passive Nutzung von Solarenergie ermöglichen
- Verkehr: MIV-Leistungsnachweis, ruhender Verkehr, Erschließung von Hinterliegern, Wendemöglichkeit am Ende der Gustav-Hauser-Straße
- Wohnungsgemeinde: Umsetzung des Beschlusses zur Sicherung von Wohnbauflächen für den geförderten Mietwohnungsbau in Höhe von 30 % im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag

## e) Städtebauliche Ziele

Mit dem 3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 191 sollen die Voraussetzungen für eine künftige Wohnnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Bienenzuchtanstalt geschaffen werden. Die städtebaulichen Ziele wurden bereits mit dem Stadtratsbeschluss vom 27.10.2016 (Vorlage: 611/99/2016/2) zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Burgbergs sowie der Auslobung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb definiert:

- Bebauung in solitäre Bauweise (Villencharakter)
- Bebauung umgeben von großen Grünflächen mit parkähnlichem Charakter
- Entwicklung in die Höhe statt in die Fläche
- Erhalt der Baudenkmäler
- Lage der Gebäude an den Erschließungsstraßen
- Aussichtslagen erhalten
- Beachtung der Topographie ohne terrassierte Abstufungen
- Ruhender Verkehr weitgehend in Tiefgaragen
- Sicherung hoher Gestaltungsqualitäten

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 3. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 191 – Ehemalige Bienenzuchtanstalt – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### a) Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 191 durch das 3. Deckblatt für das Gebiet der ehemaligen Bienenzuchtanstalt nördlich der Burgbergstraße Höhe Hausnummer 70 nach den Vorschriften des BauGB. Mit diesem 3. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. 191 - Ehemalige Bienenzuchtanstalt - teilweise ersetzt werden.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, weil u.a. folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Der Planbereich ist von Baugebieten umgeben.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

### b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Planvorentwurf mit Begründung einen Monat im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Einsicht dargelegt wird.

Darüber hinaus sollen Ziele und Zwecke der Planung in einer öffentlichen Veranstaltung interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt werden.

### c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durchzuführen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird abgesehen.

#### 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 1. Preisträger mit Beurteilung  
Anlage 3 Überarbeitung 1. Preisträger

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 19.02.2019

#### Protokollvermerk:

Der TOP wurde von der Verwaltung zurückgezogen, da es noch Gesprächsbedarf mit dem Vorhabenträger gibt.

Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 19.02.2019

#### Protokollvermerk:

Der TOP wurde von der Verwaltung zurückgezogen, da es noch Gesprächsbedarf mit dem Vorhabenträger gibt.

Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle  
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
VI. Zum Vorgang