

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/051/2021

## 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 328 der Stadt Erlangen - Ehemalige Bahnflächen südlich der Hilpertstraße - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	11.05.2021	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Information zum geplanten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb "Ehemalige Bahnflächen südlich der Hilpertstraße"	UVPB/ UVPA	19.05.2020	Ö	MzK	Kenntnis genommen

### I. Antrag

1. Für das Gebiet der ehemaligen Bahnflächen südlich der Hilpertstraße und den nördlich anliegenden Teil der Hilpertstraße soll der Bebauungsplan Nr. 328 – Güterbahnhof – der Stadt Erlangen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) geändert werden (siehe Anlage 1). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist durchzuführen.
2. Die Grundlage für den Bebauungsplan soll der überarbeitete Siegerentwurf des städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungs- und Ideenwettbewerbs vom Architekturbüro Blauwerk Architekten GmbH, München in Zusammenarbeit mit grabner, huber, lipp landschaftsarchitekten, Freising bilden (siehe Anlage 2).

### II. Begründung

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

##### a) Anlass und Ziel der Planung

Die ehemaligen Bahn-Betriebsflächen südlich der Hilpertstraße östlich der Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg sind seit 2011 freigestellt und wurden in den vergangenen Jahren veräußert. Der neue Eigentümer möchte diese Flächen städtebaulich neuordnen und einer gewerblich geprägten Nutzung zu führen. Dieser sieht derzeit im Wesentlichen neben einem Gewerbe- oder Handwerkerhof auch Beherbergungsbetriebe (Hotel, Boardinghouse) und ggf. Gastronomie als künftige Nutzungen vor. Die derzeit schon auf dem Grundstück gelegene Autovermietung könnte dort weiterhin Ladenflächen anmieten. Ein Tanklager mit Gleisanschluss wurde bereits zurückgebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 328 wurde mit dem Ziel aufgestellt, die Hilpertstraße zu gegebener Zeit mit der Güterbahnhofstraße zu verbinden. Dieses Ziel wurde mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383, der Anbindung der Güterbahnhofstraße an die Werner-v.-Siemens-Straße, seinerzeit nicht weiterverfolgt, so dass eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 328 im Bereich der westlichen Hilpertstraße erforderlich ist, nachdem diese aktuell ohne eine erforderliche Wendeanlage im Westen endet.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde durch den neuen Eigentümer ein städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb durchgeführt, um ein qualitätsvolles bauliches und freiräumliches Gesamtkonzept zu erhalten. Im Preisgericht, das am 02.02.2021 getagt hat, waren neben Vertretern des Vorhabenträgers auch Mitglieder der Fraktionen und externe Sachverständige stimmberechtigt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros Blauwerk Architekten GmbH, München in Zusammenarbeit mit grabner, huber, lipp landschaftsarchitekten, Freising (Anlage 2) gewonnen.

Das Preisgericht empfahl dem Auslober, den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf (siehe Anlage 3) zur Grundlage der weiteren Planung zu machen und deren Verfasser mit der weiteren Bearbeitung unter Berücksichtigung der schriftlichen Beurteilung des Preisgerichts sowie der einschlägigen Grundsatzbeschlüsse des Erlanger Stadtrats zu beauftragen:

*Zudem soll insbesondere die einseitige Quartierserschließung überprüft und gegebenenfalls um eine ergänzende Binnenerschließung erweitert werden. Das Stellplatzkonzept soll hinsichtlich der zweigeschossigen Tiefgaragen geprüft und ggf. im Zusammenspiel mit einem leistungsfähigen Mobilitätskonzept optimiert, sowie die Fassaden im Hinblick auf solare Nutzungsmöglichkeiten und Begrünung geprüft und optimiert werden und in Abstimmung mit dem Auslober und der Stadt weiterentwickelt werden.*

Das überarbeitete Wettbewerbsergebnis (Anlage 2) wird die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zum 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 328 bilden.

#### **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 996/8, 996/9, 996/27, 996/55, 996/60, 1714, 1714/9, 1714/11, 1714/12, 1714/13 Gem. Erlangen vollständig, sowie in Teilflächen die Flurstücke Fl.Nr. 996/54 Gem. Erlangen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,4 ha (siehe Anlage 1). Das Flurstück 996/54 ist städtisch und sämtliche anderen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher erforderlich, um das Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

#### **d) Rahmenbedingungen**

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

##### Bebauung

- Drei unabhängig voneinander funktionsfähige städtebauliche Figuren, die eine abschnittsweise Realisierbarkeit ermöglichen.
- Grundlage für die Gestaltung des Plangebiets bildet der überarbeitete 1. Preis des städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungs- und Ideenwettbewerbs (siehe Anlage 2).
- Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags ist die Bebauungspflicht auf dem Grundstück sowie die Erschließung, zu sichern.
- Umsetzung der Leitlinien und des Entwicklungskonzeptes für die Gewerbeflächenentwicklung,

- Umsetzung des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzepts.

#### Schallimmissionsschutz

- Es ist zu prüfen und zu bewerten, ob anlagenbezogene und verkehrliche Immissionen ggf. besondere Vorkehrungen erfordern, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

#### Energie und Klima

- Es wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung z.B. nach LEED oder dem System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Der geplante Wärmeschutzstandard wird dabei die gesetzlichen Anforderungen übersteigen.
- Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden, wodurch sowohl Regenwasser gepuffert als auch das lokale Stadtklima positiv beeinflusst werden kann.
- Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen ist u.a. hinsichtlich einer Fassadenbegrünung zu beachten.
- Durch Solarthermie- und/oder Photovoltaik-Anlagen werden Warmwasser und/oder Strom vor Ort gewonnen, dadurch kann der Energieverbrauch des Quartiers gesenkt werden.
- Es wird angestrebt, die Wärmeversorgung über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Erlanger Stadtwerke sicherzustellen.

#### Natur und Landschaft

- Aufgrund der ehemaligen Nutzungen ist die Fläche im Altlastenkataster erfasst. Ein Teil des Grundstücks wurde bereits durch Bodenaustausch saniert. Für eine Teilfläche im Bereich des ehemaligen Tanklagers wurde Sanierungsbedarf festgestellt. Bestehende Grundwassermessstellen müssen ggf. verlegt werden.
- Artenschutz

#### Freiraum

- Entwicklung eines qualitativvollen Freiraumkonzepts

#### Mobilität

- Tiefgaragen zur Unterbringung der Stellplätze (ggf. Mobilitätskonzept)
- Endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen am westlichen Ende der Hilpertstraße
- Entwicklung einer Durchwegung (Fuß- und Radwegverbindung) in Nord-Südrichtung

#### **e) Städtebauliche Ziele**

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

- Bebauung (Gewerbe) entlang der Hilpertstraße als Auftakt zum Gewerbepark mit qualitativvoller Fassadengestaltung
- Standort für höherwertiges Gewerbe ohne strukturelle Störungen etablieren (Verträglichkeit der Nutzung mit der östlich der Karl-Zucker-Straße liegenden Wohnbebauung)
- Anordnung eines städtebaulichen Hochpunktes, der das Quartier sichtbar im Stadtraum verankert
- Entwicklung des Areals mit einer angemessenen Dichte, identitätsbildenden Charakter und Adressbildung.
- Die Hilpertstraße (Erschließungsstraße) muss so geplant werden, dass Gehwege fortgeführt werden, eine Anlieferung durch große LKWs möglich ist, die Müllabfuhr ungehindert ein- und ausfahren kann sowie Rettungswege berücksichtigt werden. Dafür muss eine Wendemöglichkeit mit ergänzenden Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 2. Deckblattes zum Bebauungsplanes Nr. 328 – Ehemalige Bahnflächen südlich der Hilpertstraße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### a) Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 328 – Gütherbahnhof – durch das 2. Deckblatt für das Gebiet der ehemaligen Bahnflächen südlich der Hilpertstraße und den nördlich anliegenden Teil der Hilpertstraße nach den Vorschriften des BauGB. Mit diesem Deckblatt soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 328 teilweise ersetzt werden.

### 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.

### c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

## 4. Klimaschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*
- ja, negativ\*
- nein

*Wenn ja, negativ:*

*Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja\*
- nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

## 5. 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: Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses des 1. Preisträgers
- Anlage 3: Preisgerichtsprotokoll
- Anlage 4: Verfahrensstand

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang