

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/069/2021

Maßgaben für eine mögliche Bebauung am nordwestlichen Ende der Burgbergstraße

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	20.07.2021	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	20.07.2021	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

Amt 23, Amt 31, Amt 63, Amt 66, EB 773, EBE und ESTW

I. Antrag

Eine angemessene und verträgliche Bebauung am nordwestlichen Ende der Burgbergstraße (siehe Anlage 1) muss unter Berücksichtigung der im Sachbericht genannten Punkte geprüft werden.

Ein Bebauungsvorschlag ist auf dieser Grundlage durch die Eigentümergemeinschaft in Abstimmung mit der Verwaltung zu erarbeiten und dem UVPA zur Zustimmung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vorzulegen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Vier Grundstückseigentümer sind als Zusammenschluss zu einer Planungsgemeinschaft auf das Referat für Planen und Bauen mit einer Machbarkeitsstudie zur Bebauung ihrer großzügigen parkähnlichen Grundstücke am nordwestlichen Ende der Burgbergstraße zu gekommen. In der Machbarkeitsstudie sind drei Konzeptansätze dargestellt. Die Planung von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern mit II bis III Vollgeschossen wird angestrebt.

Die betroffenen Grundstücke (siehe Anlage 1) umfassen ca. 1,4 ha und sind bis auf drei Einfamilienhäuser und mehrere Nebenanlagen derzeit unbebaut. Ein Großteil der Grundstücke wird als Gartenfläche genutzt.

Umgebung

Die genannten Grundstücke befinden sich in einer das Stadt- und Landschaftsbild der Stadt Erlangen prägenden Höhenlage am westlichen Ende des Burgbergs mit Wirkung ins Regnitztal.

Am westlichen Fuße des Burgbergs verläuft in räumlicher Nähe die Bundesautobahn A 73, die einen großen Schalleintrag auf die genannten Grundstücke hat. Unter dem westlichen Bereich verläuft außerdem der Tunnel der Deutschen Bahn (Absch. Nürnberg – Bamberg). Außerdem ist der Burgberg durch Felsenkeller tlw. untergraben, die besondere bauliche Vorkehrungen erfordern.

Im Norden und Osten schließt die Böttigerpromenade mit Waldflä-

chen an. Im Osten und Süden befindet sich weitere bestehende Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss.

**Flächennutzungsplan
der Stadt Erlangen
2003**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erlangen von 2003 (Anlage 2) sind die Grundstücke weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Auf der Fläche des Flurstücks Nr. 1320 Gemarkung Erlangen ist Wald mit standortgerechter Baumartenzusammenstellung dargestellt. Eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 1322/1 ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Beide Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Eisgrube“ (siehe Anlage 2).

**Festsetzungen des
Bebauungsplanes Nr.
191**

Die Flurstücke 1327/2, 1327/8, 1327/3 und Teilbereiche der Flurstücke 1306/5 und 1327/5 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 191 (Anlage 3). Lediglich auf dem Flurstück 1327/2 ist eine überbaubare Grundstücksfläche (u.a. Allgemeines Wohngebiet, II Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,4, Traufhöhe 6,00m, Grundfläche 200m²/250m², Geschossfläche 250m²/500m²) festgesetzt. Innerhalb des Baufensters steht das Gebäude mit der Adresse Burgbergstraße 108.

**Erhaltungssatzung
Burgberg**

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Burgberg. Die Satzung hat zum Ziel, bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, zu erhalten und die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die Errichtung baulicher Anlagen nicht zu beeinträchtigen.

Prägend für die Stadtgestalt sind bauliche Anlagen oder Teile solcher Anlagen, die alleine oder im Zusammenhang den Typus eines Villenviertels des ausgehenden 19. und des 1. Drittels des 20. Jahrhunderts verkörpern. Bezeichnend hierfür sind insbesondere einzelstehende Gebäude in großflächigen Gärten mit wertvollem Baumbestand.

Prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere bauliche Anlagen oder Teile solcher Anlagen, die alleine oder im Zusammenhang typisch für die in eine großzügige Bepflanzung eingestreute Bauweise des Erlanger Burgbergs sind.

Denkmalschutz

Das Flurstück Nr. 1327/8 liegt innerhalb des Ensembles Burgberg nach Denkmalschutzgesetz. Das Gebäude Burgbergstraße 106 ist ein Einzelbaudenkmal.

Die städtebauliche Eigenart des Ensembles „Burgberg“ ist hinlänglich bekannt: trotz gewisser Störungen aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg bildet die offene, durchlässige und durchgrünte Bau- und Siedlungsstruktur das Wesenselement dieses großbürgerlichen Villenquartiers. Nicht umsonst sind der dichte Baumbestand und die weitläufigen Hausgärten im Denkmallistentext ausdrücklich erwähnt.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt derzeit über ein schmales gemeinsames Grundstück von der Burgbergstraße aus. Die Erschließung ist über die bestehende Bebauung hinaus für eine weitere Bebauung als nicht gesichert anzusehen, da die Grundstücke nicht an einer öffentlichen Straße liegen.

Natur und Landschaft

Die Grundstücke sind mit altem veritablen Baumbestand bestanden. Die Grundstücke verfügen alle über großzügige parkartige Freiflächen, die tlw. direkt in die angrenzenden städtischen Grünanlagen übergehen. Auf angrenzenden städtischen Grundstücken befindet sich wertvoller Altbaumbestand mit hoher Bedeutung für die Ökologie.

Die Topographie ist sehr bewegt. In nordsüdlicher Richtung verläuft eine Hangkante mit einem Versatz um ca. 1,5 Meter durch die Grundstücke. Es ergibt sich somit eine natürliche Zonierung mit einer kleinen „Schlucht“ im Norden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die Verwaltung hat die Rahmenbedingungen für eine mögliche Bebauung der Grundstücke am nordwestlichen Ende der Burgbergstraße geprüft. Folgend wird der Rahmen nach Themenschwerpunkten gegliedert aufgezeigt:

Städtebau

Mit dem Beschluss zum „Erhalt und Weiterentwicklung des Burgbergs“ (611/099/2016/2) den der Stadtrat 2016 gefasst hat, wurden die Leitlinien bereits beschlossen. Folgende gilt es hier zu berücksichtigen:

- Der Burgberg soll als Wohngebiet mit großem Grünanteil von parkähnlichem Charakter sowie Neupflanzung von heimischen Gewächsen erhalten bleiben.
- Die bestehenden Qualitäten von unterschiedlichen Aussichtslagen sollen möglichst nicht verbaut werden und erhalten bleiben.
- Gerade bei der Firsthöhe ist dies zu beachten. Die bestehende sichtbare Topographie als Bergrücken ist in jedem Fall zu beachten und in der Planung zu berücksichtigen (terrassierte Abstufungen des Geländes und einer künftigen Bebauung sind zu verhindern). Hierbei ist besonders die stadtbildprägende Wirkung zu berücksichtigen.
- Eine Entwicklung soll vornehmlich in die Höhe erfolgen. Daher ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss vorstellbar.
- Die Bebauung sollte weiterhin in solitärer Bauweise (Einzelgebäude) erfolgen, wobei mehrere große Wohneinheiten pro Gebäude durchaus möglich sind. Auf Kleinwohnungsbau sollte wegen des erforderlichen Stellplatzbedarfs verzichtet werden.
- Die Stellplätze sollten, wenn möglich gebündelt in einer Tiefgarage untergebracht werden, um keinen negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Straßenansichten zu haben.

Darüber hinaus kann eine Nachverdichtungsmöglichkeit aus städtebaulicher Sicht nur südlich des LSGs geprüft werden.

Denkmalschutz

Aufgrund der Nähe der genannten Grundstücke zu einem Baudenkmal (D-5-62-000-940) und aufgrund der Randlage im Ensemble „Burgberg“ (E-5-62-000-7) sind denkmalpflegerische Belange betroffen. Aus Sicht des Denkmalschutzes müssten die Grundstücke locker besiedelt sein, die Einzelbaukörper müssen eine solitäre Wirkung haben und eine Durchgrünung muss gewährleistet sein.

Eine Mehrfamilienwohnhausbebauung in Denkmalnähe erscheint in seiner Ausdehnung und Höhe zu massiv und lässt dem Baudenkmal durch die Platzierung und dem geplanten Abstand zu wenig Freiraum.

Erschließung

Bei sämtlichen Überlegungen für eine weitere Bebauung ist eine ausreichend dimensionierte öffentliche Erschließung sicherzustellen. Die Wendeanlage am westlichen Ende der Burgbergstraße ist ausreichend groß dimensioniert.

Im Zuge einer möglichen Bebauung ist die Leistungsfähigkeit des vorhandenen öffentlichen Leitungsnetzes zu prüfen, um bei einer möglicherweise höheren Wohnbaudichte die Ver- und Entsorgung sicherstellen zu können.

Die abwassertechnische Entsorgung des Regenwassers müsste, wenn eine Versickerung nicht möglich ist, im Mischsystem erfolgen. Das bestehende Kanalnetz ist soweit ausgelastet, dass nur eine gedrosselte Einleitung möglich wäre. Die damit verbundene Rückhaltung müsste auf den Grundstücken erfolgen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die betrachteten Flächen liegen in einem Bereich, der im Klimaanpassungskonzept der Stadt Erlangen mit der Kategorie „Ausgleichsraum - Grün- und Freiflächen: Hohe bioklimatische Bedeutung“ bewertet ist. Diese Kategorie bedeutet, dass es sich für die gegenwärtige Siedlungsstruktur um wichtige klimaökologische Ausgleichsräume handelt. Zur Erhaltung ihrer Funktion sollten bauliche Eingriffe möglichst vermieden bzw. unter Berücksichtigung stadtklimatischer Belange erfolgen (Begrünung, Gebäudekörperstellung, etc.) und die Durchlüftung der angrenzenden Bebauung gewährleistet werden.

Der nördliche Bereich wird in der „Planungshinweiskarte Tag“ sogar mit der Kategorie „sehr hohe bioklimatische Bedeutung“ bewertet. Es ist ein besonders sensibler Umgang mit diesem Areal geboten.

Im Falle einer Bebauung auf den Flächen selbst bzw. in ihrer näheren Umgebung muss die Bewertung neu vorgenommen werden.

Zu erstellen sind:

- effizientes Energiekonzept auf städte- und hochbaulicher Ebene.
- Eine klimatische Bewertung der Flächen und der näheren Umgebung im Hinblick auf die verschiedenen Planungsvarianten unter Bezug auf das Klimaanpassungskonzept/Klimagutachten der Stadt Erlangen.

Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch die umliegenden Verkehrswege voraussichtlich überschritten, daher wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Gegebenenfalls sind auch die Auswirkungen des Erschließungsverkehrs zu prüfen und hieraus im Weiteren erforderliche Maßnahmen zu entwickeln.

Natur und Landschaft

Das Landschaftsschutzgebiet „Eisgrube“ ist durch sämtliche Planungsvarianten der Machbarkeitsstudie betroffen. Im nordwestlichen Bereich der o.g. Grundstücke handelt es sich um die höchste Stelle des Burgberges. Bauliche Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet „Eisgrube“ sind daher grundsätzlich auszuschließen. Es stehen öffentliche Belange entgegen. In der weiteren Planung sind zu erstellen:

- Ein spezielles artenschutzfachliches Fachgutachten zur Prüfung des besonderen Artenschutzes

-
- Eine Biotopwertkartierung und ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
 - Ein Bodengutachten bzgl. Machbarkeit einer Tiefgarage und der Regenwasserversickerung.

Bei einem Eingriff in bestehende Waldflächen wäre das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu beteiligen.

Baumstand

Eine weitergehende Bebauung sollte den Erhalt des wertvollen Baumbestandes auf städtischen und privaten Grundstücken sicherstellen. Es ist sicherzustellen, dass Bautätigkeiten keinerlei Schädigung der Kronen oder Wurzeln zur Folge haben, auch im Falle von Überwuchs der Bäume auf die Privatgrundstücke. Die von sämtlichen Eingriffen freizuhaltenden Schutzzonen um den Bestand belaufen sich auf mindestens 15m ab Stammmittelpunkt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Mit der Zielsetzung einer Nachverdichtung des westlichen Burgberges könnte dieser Bereich als Wohngebiet mit großem Grünanteil und parkähnlichem Charakter einschließlich der Neupflanzung von heimischen Gewächsen entwickelt werden.

Durch die Eigentümer- bzw. Planungsgemeinschaft sind zunächst folgende Punkte zu spiegeln und weiter zu entwickeln:

- Kein Eingriff ins Landschaftsschutzgebiet
- Städtebauliche Maßstäblichkeit im Kontext der vorhandenen Bebauung am Ende der Burgbergstraße und unter der Maßgabe der Vermeidung von Sichtbeziehungen aus dem Regnitztal überprüfen und entwickeln (höchstens jedoch II+D)
- Bezugnahme auf die bewegte Topographie
- Beachtung der Klimaaspekte
- Umgang mit dem Schalleintrag der A73 ins Gebiet (Werte liegen tlw. oberhalb der Grenzwerte für ein Wohngebiet)
- Erhalt des Baumbestandes (Umgang mit Ver- und Entsorgungsleitungen)
- Erschließung muss sichergestellt werden
- Denkmalnähe beachten

Um ein verträgliches Konzept zu finden, ist ein Bebauungsvorschlag durch den Grundstückseigentümer (mit einem Planer) in Abstimmung mit der Verwaltung zu erarbeiten, um abklären zu lassen, ob unter Beachtung aller Belange ein verträgliches Konzept möglich ist. Der Bebauungsvorschlag ist dem UVPA vorzulegen und im Anschluss ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Weitere erforderliche Verfahrensschritte, wie die Änderung des Bebauungsplanes, und die Erstellung von Gutachten sind dann ggf. in die Wege zu leiten. Die Grundsatzbeschlüsse des Stadtrats (geförderter Wohnungsbau, solare Baupflicht) werden dann auch Grundlage der Planung. Zur Sicherung der Gestaltungsqualitäten sollte der Baukunstbeirat im Weiteren einbezogen werden.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
 ja, negativ* - siehe Punkt 2: Klimaschutz und Klimaanpassung
 nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja* - siehe Punkt 2: Klimaschutz und Klimaanpassung
 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 Lageplan
Anlage 2 Auszug Flächennutzungsplan
Anlage 3 Auszug Bebauungsplan Nr. 191

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 20.07.2021

Ergebnis/Beschluss:

Eine angemessene und verträgliche Bebauung am nordwestlichen Ende der Burgbergstraße (siehe Anlage 1) muss unter Berücksichtigung der im Sachbericht genannten Punkte geprüft werden.

Ein Bebauungsvorschlag ist auf dieser Grundlage durch die Eigentümergemeinschaft in Abstimmung mit der Verwaltung zu erarbeiten und dem UVPA zur Zustimmung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vorzulegen.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Klee
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 20.07.2021

Ergebnis/Beschluss:

Eine angemessene und verträgliche Bebauung am nordwestlichen Ende der Burgbergstraße (siehe Anlage 1) muss unter Berücksichtigung der im Sachbericht genannten Punkte geprüft werden.

Ein Bebauungsvorschlag ist auf dieser Grundlage durch die Eigentümergemeinschaft in Abstimmung mit der Verwaltung zu erarbeiten und dem UVPA zur Zustimmung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vorzulegen.

mit 6 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Klee
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang