

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/088/2021

1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 330 - Südliche Sieboldstraße - der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	22.02.2022	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	22.02.2022	Ö	Gutachten	
Stadtrat	23.02.2022	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Beteiligung der städt. Fachämter
Beteiligung der Öffentlichkeit
Stadtteilbeirat Innenstadt zur Information

Bisherige Behandlung in den Gremien:

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	22.09.2020	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

I. Antrag

Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 330 der Stadt Erlangen – Südliche Sieboldstraße – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.12.2021 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen (Anlage 1).

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde bislang vollständig gewerblich genutzt. Nach Abbruch der Bestandsgebäude soll das Areal städtebaulich neu geordnet werden.

Um ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für die zukünftige Neubebauung durch die Vorhabenträgerin stattgefunden.

Ziel dieser Planung ist die Schaffung einer Mischnutzung aus Wohnen und gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen in den Erdgeschossen. Der geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan

Nr. 330 setzt auf dieser Fläche u.a. ein Kerngebiet fest. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 330 kann das benötigte Baurecht zur Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Viertels sowie einer angemessenen Dichte und Höhenentwicklung ermöglicht werden. Hierdurch wird ein Beitrag zur Gewährleistung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie als Maßnahme der Innenentwicklung der sparsame Umgang mit Grund und Boden geleistet.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1063, 1063/2, 1064, 1065, 1067 und 1059/3, Gem. Erlangen, vollständig, sowie in Teilflächen die Flurstücke Fl.Nr. 1762/2, 1069/2 und 1077/8 Gem. Erlangen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,3 ha (siehe Anlage 2).

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die künftige Art der baulichen Nutzung steht der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

Der derzeitige rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 330 aus dem Jahr 1985 wird durch das 1. Deckblatt vollständig ersetzt.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 330 – Südliche Sieboldstraße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

Das Planungskonzept geht auf das Ergebnis eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs zurück, dessen Preisgerichtssitzung im Januar 2020 stattgefunden hat. Er bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 330 1. Deckblatt.

Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss hat am 22.09.2020 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 330 – Gerstenbergstraße – durch das 1. Deckblatt für das Gebiet zwischen der Siebold-, Beethoven-, Gerstenberg- und Mozartstraße nach den Vorschriften des BauGB beschlossen. Mit diesem Deckblatt soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 330 vollständig ersetzt werden.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche in zentraler Ortslage. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird unter 20.000 m² liegen. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 12.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme

gegeben wurde. Zum Vorentwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 330 ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen. Die vorgebrachte Stellungnahme wurde geprüft und hat zu keiner Änderung der Planung geführt. Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in Anlage 3 entnommen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt, entfällt die frühzeitige Behördenbeteiligung. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

b) Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Schaffung einer mehrgeschossigen straßenbegleitenden Bebauung mit einer belebten Erdgeschosszone entlang der Sieboldstraße. Neben den gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungsmöglichkeiten wird ein Beitrag zur Gewährleistung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen geleistet.

Es soll eine maßvolle Nachverdichtung erfolgen, wobei das Gebäude an der Ecke Sieboldstraße – Beethovenstraße nach Empfehlung des Preisgerichts von sechs auf sieben Geschosse erhöht wird, um an dieser Stelle einen zum gegenüberliegenden Himbeerpalast korrespondierenden Hochpunkt ausbilden zu können.

Der Mittelpunkt des Quartiers bildet ein Quartiersplatz, der durch die Rücksprünge der zentral liegenden Gebäude eindeutig ausgebildet wird. Die offene Struktur ermöglicht eine prägnante fußläufige Verbindung zwischen der Sieboldstraße und der Gerstenbergstraße. Der Innenbereich gliedert sich in zwei private begrünte Höfe, die einen ruhigen Charakter ausstrahlen, und den belebten Quartiersplatz, der einen öffentlichen Charakter aufweist.

Geförderter Mietwohnungsbau

Für das Plangebiet greift der Beschluss des Stadtrats zum geförderten Mietwohnungsbau vom 23.10.2014 (Vorlagennummer 611/009/2014) sowie der Beschluss über die Erhöhung der Quote für geförderten Mietwohnungsbau von 25 % auf 30 % vom 26.04.2018 (Vorlagennummer 611/208/2017). Die Beschlüsse finden beim Abschluss des städtebaulichen Vertrags Anwendung.

Verkehrerschließung / Verkehrsanbindung / Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, um das Baugebiet von Verkehr freizuhalten. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von der Mozart-, bzw. Beethovenstraße. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet mit seiner guten fußläufigen Anbindung an Nahversorgungseinrichtungen sowie seiner Einbindung in das ÖPNV- und Radwegenetz und aus Gründen des Klimaaufbruchs wird im Baugenehmigungsverfahren die Reduzierung des Stellplatzschüssels angestrebt. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden unterirdisch nachgewiesen, zusätzlich befinden sich oberirdisch weitere Fahrradabstellplätze für den Besucherverkehr.

Aus Brandschutzgründen ist der Umbau der Gerstenbergstraße notwendig. Der Umbau soll jedoch dergestalt erfolgen, dass durch Spiegelung des Querschnitts das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gerstenbergstraße erhalten bleibt und weiterhin öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen werden. Die Umgestaltung der Gerstenbergstraße hat auch mögliche Feuerwehraufstellflächen für die westlich angrenzende Bebauung bedacht. Außerdem soll der vorhandene Baumbestand durch Versetzen innerhalb des Straßenraums erhalten werden.

Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB findet keine Anwendung, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Es wird jedoch in den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) die Schaffung von neuen Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter empfohlen. Dies wird durch den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Schallimmissionsschutz

Durch Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Aufenthalts- und Schlafräume der betroffenen Wohnungen vor Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Sieboldstraße und Werner-von-Siemens-Straße geschützt werden.

Energie und Klimaschutz

Das Planungskonzept sieht energieeffiziente Gebäude (Energiestandards KfW 40) vor. Es sind extensive und intensive Dachbegrünung festgesetzt. Daneben erfolgt auf Flächen der Tiefgarage ein fachgerechter Bodenaufbau für Grünflächen und Anpflanzungen. Diese dienen zusammen den Dachflächen als Retentionsflächen. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan die aktive und passive Nutzung von Solarenergie festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag als Verpflichtung vereinbart. Für das Plangebiet besteht bereits eine Versorgung mit Fernwärme über die Mozartstraße. Eine Versorgung der geplanten Bebauung ist auch zukünftig möglich.

Sonstiges

Für das Baugebiet wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Die gesunden Wohnverhältnisse werden demnach im Plangebiet gewahrt.

c) Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt, entfällt die Umweltprüfung.

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 Lageplan Geltungsbereich
Anlage 2 Stand des Bauleitverfahrens
Anlage 3 Prüfung der Stellungnahme mit Ergebnis

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang