

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/094/2021

Antrag Nr. 157/2021 der SPD und CSU Fraktion vom 7. Juni 2021: Kerngebiet und Nutzungsmischung - Möglichkeiten des Planungsrechts für die Weiterentwicklung der Erlanger Innenstadt transparent nutzen

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	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

1. Der Sachbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Fraktionsantrag Nr. 157/2021 ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

In einem gemeinsamen Fraktionsantrag Nr. 157/2021 beantragen CSU und SPD, dass die Erlanger Innenstadt als zentraler Ort der Begegnung mit vielfältigen Nutzungen wie Warenaustausch, Arbeiten, Wohnen, Gastronomie, Kultur und Sehenswürdigkeiten auch unter den heutigen und zukünftigen Veränderungsprozessen erhalten bleiben soll.

Entsprechend dieser Zielsetzung soll bauplanungsrechtlich geprüft werden, ob Veränderungen der Gebietseinstufung mehr Flexibilität in der Nutzungsmischung ermöglichen, z.B. durch Änderung von Kerngebiet zu einem „Urbanen Gebiet“.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die „Erlanger Innenstadt“ umfasst das Gebiet zwischen Bahnlinie im Westen, Schwabach im Norden, Werner-v.-Siemens-Straße im Süden und Loewenich-/ Bismarckstraße im Osten.

Die im Fraktionsantrag gewünschte stärkere Durchmischung und Flexibilisierung zielt darauf ab, dass geprüft wird, ob in Teilbereichen der Erlanger Innenstadt eine Wohnnutzung ermöglicht werden kann und inwiefern dies zielführend und rechtlich umsetzbar wäre. Die Verwaltung hat daher die Baublöcke in der Erlanger Innenstadt in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung untersucht und dies in einer Karte dargestellt (Anlage 1).

- a) In vielen Baublöcken der Innenstadt ist eine Wohnnutzung bereits zulässig:
 - in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten (WA, WB) / faktischen Wohngebieten
 - in Mischgebieten (MI) / faktischen Mischgebieten
 - ausnahmsweise in Kerngebieten (MK), bei denen im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass eine Wohnnutzung untergeordnet oder allgemein zulässig ist (z.B. Bebauungsplan Nr. 305).

- b) Nicht zulässig ist eine Wohnnutzung dagegen in allen Bereichen, wo öffentliche / kirchliche / staatliche Einrichtungen bestehen (Universität, Kliniken, Schulen, Stadtverwaltung, Kirchen etc.). Diese sind zum Teil als Sondergebiete (SO) festgesetzt.
- c) Nicht zulässig ist eine Wohnnutzung in den laut Bebauungsplänen festgesetzten Kerngebieten (MK), in faktischen Kerngebieten (ohne Bebauungsplan) oder im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum.

Bereits jetzt ist in großen Teilen der Erlanger Innenstadt eine starke Durchmischung der o.g. Nutzungen gegeben. Lediglich in relativ wenigen Teilbereichen ist die Wohnnutzung derzeit nicht zulässig.

In einem zweiten Schritt wurde von der Verwaltung untersucht, in welchen der unter b) und c) genannten Gebieten eine Wohnnutzung städtebaulich zielführend und sinnvoll wäre.

In den unter b) genannten Flächen, die die zentralen Einrichtungen beherbergen, wird eine künftige Mischung mit einer Wohnnutzung als nicht zielführend angesehen, um die zentralen Funktionen in der Innenstadt auch langfristig erhalten zu können.

Die unter c) genannten Gebiete erscheinen aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich für eine stärkere Durchmischung in Verbindung mit einer Wohnnutzung denkbar. Hier wurde weiter geprüft, in welcher Art und Weise könnte eine Wohnnutzung künftig vorstellbar sein und wie wäre dies bauplanungsrechtlich umsetzbar? Das Ergebnis ist in Anlage 2 dargestellt.

In einem Baublock wird diese von den Fraktionen angestrebte Durchmischung in Verbindung mit einer Wohnnutzung bereits umgesetzt: Der Bereich zwischen Siebold-, Beethoven-, Gertenberg- und Mozartstraße ist zwar bislang noch als Kerngebiet festgesetzt (Bebauungsplan Nr. 330), wird jedoch im derzeit laufenden Bauleitplanverfahren geändert (1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 330) und soll zukünftig als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Städtebauliches Ziel ist hier ebenfalls, ein durchmischtes Quartier aus Wohnnutzung und Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen zu schaffen.

Auch an der zentralen Achse der Erlanger Innenstadt ist eine Durchmischung aus städtebaulicher Sicht durchaus vorstellbar. In den als Kerngebiete (MK) festgesetzten Bereichen der Nürnberger Straße sollte eine Wohnnutzung jedoch auch künftig nur untergeordnet zulässig sein, damit die weitere Ausübung der Bestandsnutzung nicht gefährdet wird. Der Schwerpunkt der Nutzungen soll weiterhin im gewerblichen Bereich liegen. Dies kann dadurch gewährleistet werden, dass eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise und nur untergeordnet zulässig wäre. Auch in den faktischen Kerngebieten (ohne qualifizierten Bebauungsplan) in der Hauptstraße sowie an den zentralen Plätzen (Marktplatz / Schlossplatz, Hugenottenplatz) wird eine allzu starke Wohnfunktion als nicht sinnvoll erachtet. Die Wohnnutzung sollte auch dort nur untergeordnet und ausnahmsweise ermöglicht werden, da ansonsten unter anderem Probleme mit (öffentlichen) Veranstaltungen auf den Straßen und Plätzen in Bezug auf Lärmschutz der Wohnungen entstehen könnten.

Aus städtebaulicher Sicht wären darüber hinaus weitere Bereiche für eine stärkere Wohnnutzung denkbar. Jedoch ist dort die bestehende bzw. zukünftige Lärmbelastung durch Verkehr als problematisch einzustufen, so dass die Lärmschutzanforderungen für gesunde Wohnverhältnisse ggf. zu prüfen wären:

- Bereich zw. Fuchsgarten / Fuchsenwiese und Bahnlinie (derzeit Parkplatz / Parkhaus)
- Bereich Güterhallenstr. 2-4 / Nürnberger Str. 8-10 / Henkestr. 5 (zukünftige StuB-Trasse)
- Bereich Werner-v.-Siemens-Str. 71 / Nürnberger Str. 66 / Nägelsbachstr. 40

In den großen Einkaufsstandorten wie den Arcaden, dem Neuen Markt oder dem Kaufland wird eine Durchmischung mit einer Wohnnutzung aus den oben genannten Gründen aus städtebaulicher Sicht als nicht sinnvoll erachtet. Diese zentralen Einzelhandels- und Versorgungsstandorte sollen in ihrer Funktion nicht geschwächt werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Verwaltung hält die oben skizzierte Durchmischung der in Anlage 2 dargestellten Innenstadtbereiche aus städtebaulicher Sicht als langfristig zielführend. Es muss jedoch stets eine detaillierte Einzelfallprüfung erfolgen, ob die Durchmischung bzw. die untergeordnete Zulassung für eine Wohnnutzung im jeweiligen konkreten Fall sinnvoll und umsetzbar ist.

Um die Möglichkeit von Wohnen in den betreffenden (faktischen) Kerngebieten bauplanungsrechtlich zu verankern, müssten die betroffenen Bebauungspläne geändert werden. Dies würde die Bebauungspläne Nr. 253, Nr. 301, Nr. 317 und Nr. 383 betreffen (orange dargestellte Bereiche in Anlage 2).

Die Bebauungspläne könnten mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung ergänzt werden. Mit der ausnahmsweisen und einer nur untergeordneten Zulässigkeit von Wohnen könnte somit auch der Gebietserhaltungsanspruch des Kerngebiets für die bestehenden Nutzer gewährleistet werden.

Mit der textlichen Ergänzung der o.g. Bebauungspläne wäre eine Wohnnutzung aus bauplanungsrechtlicher Sicht ausnahmsweise *möglich*. Ob eine stärkere Durchmischung dieser Gebiete mit Wohnnutzung tatsächlich realisiert wird, hängt im Weiteren von den Grundstückseigentümern ab. Diesbezüglich müsste ein entsprechender Bauantrag zur Nutzungsänderung eingereicht werden und nach Einzelfallprüfung durch die Verwaltung entschieden werden.

Im Arbeitsprogramm 2022 sind für die Bebauungsplanänderungsverfahren keine Ressourcen vorhanden. Erst ab dem Jahr 2023 könnten diesbezüglich entsprechende Ressourcen disponiert werden.

4. Klimaschutz:

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: Zulässigkeit von Wohnen nach aktuellem Bauplanungsrecht im Bereich der Innenstadt
Anlage 2: Möglichkeiten einer stärkeren Wohnnutzung im Bereich der Innenstadt
Anlage 3: Fraktionsantrag Nr. 157/2021 der CSU und der SPD vom 7. Juni 2021

III. Abstimmung
siehe Anlage

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