

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/098/2021

Antrag Nr. 201/2021 des Stadtteilbeirates Alterlangen: Nachverdichtung in der Siedlung Heiligenlohe

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	18.01.2022	Ö	Gutachten	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	18.01.2022	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 63

Information: Stadtteilbeirat Alterlangen

I. Antrag

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zu Kenntnis genommen.
2. Der Antrag 201/2021 des Stadtteilbeirates Alterlangen ist hiermit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Stadtteilbeirat Alterlangen stellt den Antrag Nr. 201/2021 vom 8. September 2021 (siehe Anlage 1), dass die Baulinienpläne Nr. 64 und 90 mit dem Ziel der qualifizierten baurechtlichen Steuerung der Weiterentwicklung der Siedlung Heiligenlohe überarbeitet werden, um durch qualifiziertes Baurecht die Erhaltung des wesentlichen Siedlungscharakters zu gewährleisten. Bauliche Tätigkeiten verschiedener Bauträger führen demnach zu Diskussionen und Aktionen in der Bürgerschaft.

Im Rahmen der derzeit häufigen Eigentümerwechsel wird viel Altbestand an Bauträger verkauft, welche in Form von Mehrfamilienhäusern eine Nachverdichtung anstreben. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden nur die unmittelbar angrenzenden Nachbar*innen beteiligt. Durch eine Änderung der Baulinienpläne könnte auch die breite Öffentlichkeit im Rahmen der Bauleitplanverfahren einbezogen werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die Stadt Erlangen strebt die Schaffung neuen Wohnraums an. Dabei sollte auch eine behutsame Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges angestrebt werden, um dem Anspruch eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Die Baulinienpläne Nr. 64 und 90 stammen aus den Jahren 1958 und 1956 und setzen überbaubare Grundstücksflächen und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen fest. Darüberhinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Im Übrigen muss sich das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundfläche der Bebauung und zulässige Wandhöhe) im Sinne des §34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Auf dieser rechtlichen Grundlage wurden in den letzten Jahrzehnten große Teile der Grundstücke Alterlangens bebaut. Dabei ergab sich eine sehr durchmischte Baustruktur in Form von Einfamili-

enhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und großen und kleinen Mehrfamilienhäusern (siehe Anlage 2). Ein einheitlicher Siedlungscharakter der Baustruktur ist somit nicht erkennbar und könnte entsprechend nicht zur Grundlage für eine Änderung des Baurechtes herangezogen werden. Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist auch immer auf die vorhandene Baustruktur Bezug zu nehmen. Gleichwohl durch eine Änderung der zuvor genannten Baulinienpläne grundsätzlich keine Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB entstünden, ist eine Einschränkung von bestehendem Baurecht kein Ziel der Verwaltung. Der zeitliche und personelle Aufwand der Baulinienplan-Änderung würde außerdem dem städtebaulichen Ziel der Stadt widersprechen, Personal- und Finanzressourcen möglichst für die Schaffung von Wohnraum zu verwenden.

Durch die vorhandenen, teils sehr großen Grundstücke in Alterlangen, ist eine behutsame Weiterentwicklung städtebaulich vertretbar und zu begrüßen. Dadurch wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen und vorhandene Flächenpotenziale im bestehendem Siedlungsraum ausgenutzt. Große Grundstücke haben das Potenzial zur Schaffung neuen Wohnraums und tragen zu einer zeitgemäßen Ausnutzung der Flächen bei und entsprechen somit dem planerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – wenn auch dieser Wohnraum fast ausnahmslos nur im höherpreisigen Eigentumssegment entsteht. Dabei werden jedoch keine neuen Maßstäbe für die zulässige Bebauung geschaffen, sondern die neu entstehenden Gebäude orientieren sich in ihren Maßen an dem vorhandenen Bestand.

Mit Vollzug dieses Baurechtes wurde ein großer Teil Alterlangens bebaut. Hierbei ergaben sich zum Teil Überschreitungen der festgesetzten Baulinien (siehe Anlage 3). Die notwendigen Befreiungen hierfür wurden über die Jahrzehnte im Rahmen von Bauantragsverfahren ausgesprochen, sofern diese städtebaulich vertretbar waren, weil sie z.B. nicht negativ im Ortsbild auffallen sowie sich in die vorhandene Baustruktur einfügten. Diese Befreiungen von den überbaubaren Grundstücksgrenzen wurden aus diesen Gründen auch innerhalb qualifizierter Bebauungspläne bereits ausgesprochen z.B. im Finkenweg innerhalb des Bebauungsplan Nr. 139. Dementsprechend wäre auch durch eine Änderung der Baulinienpläne Nr. 64 und 90 nicht zu verhindern, dass es zu vereinzelten Überschreitungen von Baugrenzen käme. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können Befreiungen zugelassen werden, sofern dadurch nicht die Grundzüge der Planung betroffen sind und z.B. das Bedürfnis der Schaffung von neuem Wohnraum dies erfordert.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

In der Praxis ergeben sich aus den ausgeführten Sachverhalten Maßgaben zum zulässigem Maß der baulichen Nutzung, welches durch einen qualifizierten Bebauungsplan in gleicher Form geregelt werden würde. Somit würde der Aufwand einer Änderung der Baulinienpläne im Ergebnis keine andere Bebauung als bisher ermöglichen oder verhindern. Aus diesem Grund sollte aus Sicht der Verwaltung von einer Änderung abgesehen werden, da der Nutzen in keinem Verhältnis zum Aufwand stünde.

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 – Antrag Nr. 201/2021 des Stadtteilbeirates Alterlangen

Anlage 2 – Plan Gebäudeklassifizierung

Anlage 3 – Plan Baurechtvollzug

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang