

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI / 61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/118/2022

## 6. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - Mozartstraße - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	26.07.2022	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	26.07.2022	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

## I. Antrag

1. Der Bebauungsplan Nr. 181 – Nürnberger Straße, Werner-von-Siemens-Straße, Hofmannstraße, Hartmannstraße und Schenkstraße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan ist für das Gebiet zwischen Mozartstraße und Theodor-v.-Zahn-Straße, für die Grundstücke der Fl.-Nrn. 1076/2, 1075, 1075/3, 1075/5, 1075/6, 1783/1, 1783/3, 2236/2, 2236/4 und 2236/5 der Gemarkung Erlangen, durch das 6. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern (siehe Anlage 1).  
Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Das 6. Deckblatt wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird abgesehen.
2. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet der Bebauungsvorschlag, welcher als 1. Preis aus dem Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil hervorgegangen ist (siehe Anlage 2a).

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Das östlich der Werner-von-Siemens-Straße gelegene Bestandsgebäude auf dem Grundstück Mozartstr. 33b wurde bisher als reines Bürogebäude der Fa. Siemens genutzt. Diese Nutzung wird in naher Zukunft aufgegeben. Das Bürogebäude lässt keine angemessene Umnutzung und Erweiterung für eine Wohnnutzung zu, welche der neue Eigentümer des Grundstücks im Wesentlichen realisieren möchte. Die innerstädtische Lage und der Anspruch, eine qualitätvolle Neubebauung zu gewährleisten, führte in Abstimmung mit der Stadt Erlangen zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbs mit städtebaulichem Ideenteil. Der Ideenteil umfasste die östlich angrenzenden Grundstücke des bestehenden Umspannwerks sowie das bislang als Parkplatzfläche genutzte städtische Grundstück. Der Wettbewerb wurde im März 2022 abgeschlossen.

Der Entwurf des 1. Preises stellt eine städtebaulich überzeugende Lösung dar, widerspricht jedoch in einigen wesentlichen Festsetzungen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Geschossanzahl, GFZ), so dass im Ergebnis die Grundzüge der Planung betroffen sind und für

deren Verwirklichung ein Planungserfordernis besteht.

Die Aufstellung des 6. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 181 soll vor diesem Hintergrund die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für eine höhere und angemessene Dichte im innerstädtischen Umfeld (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) als auch für den in Erlangen dringend benötigten Wohnraum schaffen.

Auch für die städtische Parkplatzfläche sollen perspektivisch die Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden, welche der Zielsetzung der städtischen Konzeptstudie „Innenentwicklung 2.0 – Aktivierung von mindergenutzten Flächen“ entspricht. Im Bebauungsplan sind hierfür bislang keine qualifizierenden Festsetzungen vorhanden.

#### **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1076/2, 1075, 1075/3, 1075/5, 1075/6, 1783/1, 1783/3, 2236/2, 2236/4 und 2236/5 der Gemarkung Erlangen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,9 ha (siehe Anlage 1).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit dem geplanten Bebauungskonzept soll eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe realisiert werden. Das 6. Deckblatt zum Bebauungsplan steht somit der Darstellung des FNP nicht entgegen.

#### **d) Rahmenbedingungen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand insbesondere zu berücksichtigen:

- Bebauung  
Der Beschluss des Stadtrates zur Sicherung neu ausgewiesener Geschossfläche für den geförderten Mietwohnungsbau (Vorlagen-Nr. 611/208/2017) ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen anzuwenden.  
Des Weiteren ist im städtebaulichen Vertrag insbesondere die Bauverpflichtung auf dem Grundstück zu sichern.
- Klima  
Der Beschluss zur Solaren Baupflicht (Vorlagen-Nr. 611/108/2022) ist umzusetzen. Die Neubebauung soll den Anforderungen an den Klimaschutz (kompakte Bauweise, sparsamer Umgang mit Fläche, Energieeffizienz) und der Klimaanpassung (stadtklimatisch wirksame Freiflächen, Regenwasserrückhaltung, Dachbegrünung bis hin zum Schwammstadt-Prinzip, Begrünung von Dach und Fassade, Photovoltaik, Freiflächenqualität, begrünte Freiflächen, Oberflächenbeläge) gerecht werden.
- Immissionsschutz / Umspannwerk  
Im Geltungsbereich befindet sich das bestehende 110 kV-Umspannwerk. Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung sind entsprechende Mindestabstände einzuhalten, um eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder zu vermeiden. Nördlich und östlich des Umspannwerkes sind zwei weitere Trafostationen vorhanden, welche bei der Planung zu berücksichtigen sind.
- Baumschutz:  
Schützenswerter straßenraumprägender Baumbestand ist möglichst zu erhalten.
- Ebenso sollen in der weiteren Planung die Anmerkungen der schriftlichen Beurteilung des Preisgerichts zum 1. Preis berücksichtigt werden (siehe Anlage 2b), insbesondere bezüglich des östlichen Blockinnenbereichs.

### **e) Städtebauliche Ziele**

Die Planung zielt darauf ab, ein städtebaulich harmonisches Bindeglied zwischen den im Westen vorhandenen großmaßstäblichen Gewerbebauten (u.a. Siemens Hochhaus) und der ansonsten im Umfeld bestehenden sehr heterogenen Baustruktur mit überwiegender Wohnbebauung zu schaffen.

Der Bebauungsvorschlag sieht auf dem Grundstück Mozartstr. 33b eine Blockrandbebauung mit unterschiedlichen Baukörpern und Bauhöhen vor: im Norden, an der untergeordneten Theodor-v.-Zahn-Straße mit kleinteiligeren Baukubaturen, im Westen und Süden mit einer durchgehenden Riegelbebauung. An der Südostecke, im Bereich der Kreuzung Zenker-/ Mozartstraße, bildet ein baulicher Hochpunkt einen städtebaulichen Akzent.

Ein weiterer Hochpunkt ist auf der Parkplatzfläche an der Gebbertstraße, vorgesehen. Die Punkt-Hochhäuser nehmen städtebaulich Bezug zu den drei weiter östlich liegenden Punkthochhäusern am Spielplatz Mozartstraße auf.

Großzügige und attraktive Freianlagen sowohl entlang der beiden öffentlichen Straßen, als auch im Blockinnenbereich gewährleisten eine dauerhafte Durchgrünung als auch attraktive, gut nutzbare Freiflächen.

Zwischen der Mozart- und der Theodor-v.-Zahn-Straße wird eine öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger- und Radfahrer\*innen geschaffen.

Mit der Dichte der Bebauung kann ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Auf dem Grundstück Mozartstr. 33b sollen frei finanzierte Mietwohnungen, geförderte Wohnungen und Gewerbe errichtet werden. Entsprechend der Festsetzung als Mischgebiet ist ein gewerblicher Anteil von mindestens 30% vorgesehen, welcher entlang der Mozartstraße realisiert werden soll: Im EG sind kleinteilige Nutzungen wie Verkauf oder Gastronomie o.ä. vorgesehen, in den oberen Etagen Büronutzung.

## **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Aufstellung des 6. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 181 – Mozartstraße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB (Anlage 3: Stand des Bauleitplanverfahrens).

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### **a) Änderung**

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 181 – Nürnberger Straße, Werner-von-Siemens-Straße, Hofmannstraße, Hartmannstraße und Schenkstraße – durch das 6. Deckblatt für das Gebiet zwischen Mozartstraße und Theodor-von-Zahn-Straße für die Grundstücke Fl.-Nr. 1076/2, 1075, 1075/3, 1075/5, 1075/6, 1783/1, 1783/3, 2236/2, 2236/4 und 2236/5 der Gemarkung Erlangen, nach den Vorschriften des BauGB. Mit diesem 6. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. 181 - Nürnberger Straße, Werner-von-Siemens-Straße, Hofmannstraße, Hartmannstraße und Schenkstraße - teilweise ersetzt werden.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, weil u.a. folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen gewerblichen Fläche
- Der Planbereich ist von Baugebieten umgeben
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen
- Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet

## b) weitere Verfahrensschritte

Der 1. Preis des Realisierungswettbewerbs mit städtebaulichem Ideenteil bildet die Grundlage für den Bebauungsplan und wird im Weiteren in einer Informationsveranstaltung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgestellt.

## 4. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

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

*Wenn ja, negativ:  
Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja\*  
 nein\*

*Erläuterung:*

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind zum Teil überbaut. Die unbebauten Flächen sind weitgehend versiegelt.

Durch die Neubebauung wird zwar eine höhere Baudichte erreicht, allerdings werden die verbleibenden Freiflächen intensiv begrünt und für das künftige Wohnumfeld als attraktive Aufenthaltsräume ausgestaltet.

Auch im Bereich der Dachflächen werden im Vergleich zum Bestand Verbesserungen für das Stadtklima erreicht: Dachbegrünung, Dachgärten, solare Baupflicht, energieeffiziente Bauweise etc. Somit wird insgesamt eine positive Entwicklung für das Stadtklima erreicht.

## 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:**
- 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
  - 2a: Bebauungsvorschlag 1. Preis des Realisierungswettbewerbs mit städtebaulichem Ideenteil
  - 2b: schriftliche Beurteilung des 1.Preises
  - 3: Stand des Bauleitplanverfahrens

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang