

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/142/2022

1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 341 - Hofmannstraße der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	17.01.2023	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.01.2023	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Stadtteilbeirat Innenstadt zur Information

I. Antrag

1. Der Bebauungsplan Nr. 341 – Hofmannstraße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan ist für die Grundstücksflächen zwischen Hofmann- und Mozartstraße durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern (siehe Anlage 1). Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Das 1. 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 Siegerentwurf des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs des Architekturbüros ssparchitekten aus Erlangen (siehe Anlage 2).

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin des Grundstücks zwischen Hofmannstraße 26 und Mozartstraße 31 beabsichtigt, das Areal einer weitgehend wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Derzeit befindet sich im Plangebiet ein Bürogebäude. Der Gebäudebestand wurde im Vorfeld umfassend untersucht, mit dem Ergebnis, dass eine Umnutzung in Wohnnutzung nicht darstellbar ist. Nach Abbruch des Bestandsgebäudes soll das Areal städtebaulich neu geordnet werden.

Um ein verträgliches Konzept vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage und der direkten Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Kirche St. Bonifaz zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein eingeladenener hochbaulicher Realisierungswettbewerb für die zukünftige Neubebauung durch die Vorhabenträgerin stattgefunden. Im Preisgericht, das am 28.09.2022 getagt hat, waren neben Vertreter*innen der Vorhabenträgerin auch Mitglieder der Fraktionen und externe Sachverständige stimmberechtigt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros ssparchitekten, Erlangen (Anlage 2) gewonnen.

Ziel dieser Planung ist die Schaffung einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe in der Erdgeschosszone. Der geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 341 setzt auf dieser Fläche ein Mischgebiet mit einer Höhenstaffelung von einem bis maximal fünf Vollgeschossen, einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 1,2 fest. Durch die Änderung des Bebauungsplans

Nr. 341 kann das benötigte Baurecht zur Entwicklung des Grundstücks mit einer angemessenen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der innerstädtischen Lage unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden.

Das Preisgericht beschloss einstimmig die Empfehlung an die Ausloberin, den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf als Grundlage der weiteren Planung zu machen und deren Verfasser ssparchitekten mit der weiteren Bearbeitung unter Berücksichtigung der schriftlichen Beurteilung des Preisgerichts sowie der einschlägigen Grundsatzbeschlüsse des Erlanger Stadtrats zu beauftragen (siehe Anlage 3).

Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des 1. Deckblatts des Bebauungsplanes Nr. 341 – Hofmannstraße – für das Grundstück Homannstraße 32/ Mozartstraße 26 eine geeignete Maßnahme, um einen Beitrag zur Gewährleistung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu leisten.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke F1St. Nrn. 1077, 1077/5 und 1077/7 - Gmkg. Erlangen vollständig. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,52 ha (siehe Anlage 1).

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.

d) Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind u.a. zu berücksichtigen:

Bebauung

- Grundlage für die Gestaltung des Plangebiets bildet der 1. Preis des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes (siehe Anlage 2).
- Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags ist die Vorbereitungs- und Durchführungsverpflichtung durch die Vertragspartner, insbesondere die Bebauungspflicht auf dem Grundstück, zu sichern.
- Über eine Grundzustimmungserklärung wird im weiteren Verlauf sichergestellt, dass der bestehende Beschluss zur Sicherung von Wohnbauflächen für den geförderten Mietwohnungsbau in Höhe von 30 % in der Planung sowie der Grundsatzbeschluss zur solaren Baupflicht umgesetzt wird.

Schallimmissionsschutz

Es ist zu prüfen und zu bewerten, ob anlagenbezogene und verkehrliche Immissionen ggf. besondere Vorkehrungen erfordern, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Energie und Klima

- Hohe Energieeffizienz der Gebäude (es wird der Energiestandard KfW 40 angestrebt)
- Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen ist u.a. hinsichtlich einer Fassadenbegrünung und Dachbegrünung zu beachten.
- Der Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur solaren Baupflicht ist umzusetzen. Hierdurch können Warmwasser und/oder Strom vor Ort gewonnen werden. Dadurch wird der Energieverbrauch des Quartiers gesenkt werden.
- Bei der Verwendung der Baumaterialien ist auf die Nachhaltigkeit zu achten.

- Die Klimaschutzziele der Stadt Erlangen sind auch bei privaten Baumaßnahmen zu beachten.

Natur und Landschaft

Der Artenschutz sowie der teilweise vorhandene Baumbestand sind zu beachten bzw. soweit wie möglich zu erhalten.

Freiraum

Das bestehende Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Der Siegerentwurf sieht begrünte Innenhöfe sowie Baumneupflanzungen vor. Hierdurch kann eine Entsiegelung des Plangebiets vorangebracht werden.

Mobilität

Das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner*innen sowie die Einbettung des Plangebiets in den Stadtkörper sollen in einem Mobilitätskonzept untersucht und darauf aufbauende Maßnahmen vorgeschlagen werden.

e) Städtebauliche Ziele

Die städtebaulichen Ziele wurden bereits in der Auslobung zum Realisierungswettbewerb definiert und das Ergebnis des Wettbewerbes hat gezeigt, dass diese Ziele erreichbar sind:

- Schaffung von neuem Wohnraum und einer angemessenen hohen Baudichte
- Errichtung von frei finanzierten Wohnungen
- Anteil von 30 % EOF-geförderten Mietwohnungsbau der neu zu schaffenden Bruttogeschossfläche
- Gewerbenutzungen im Erdgeschoss an der Mozartstraße

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 341 – Hofmannstraße der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB.

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. 341 – Hofmannstraße – durch das 1. Deckblatt für das Grundstück Hofmannstraße 32/ Mozartstraße 26, Flst.-Nr. 1077 – Gmkg. Erlangen, nach den Vorschriften des BauGB. Mit diesem Deckblatt soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 341 angepasst werden.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. 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.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung einen Monat im Amt für Stadtplanung

und Mobilität zur Einsicht ausgelegt wird.

4. Klimaschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

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: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
Anlage 2: Siegerentwurf des Wettbewerbs, ssparchitekten, Erlangen
Anlage 3: Preisgerichtsprotokoll
Anlage 4: Verfahrensstand

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang