

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/185/2023

7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - Stubenloh-Süd - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	12.12.2023	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	12.12.2023	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

II/WA, VI/PET, 63-4
Stadtteilbeirat Ost zur Information

I. Antrag

1. Der Bebauungsplan Nr. 181 – Nürnberger Straße, Werner-von-Siemens-Straße, Hofmannstraße, Hartmannstraße und Schenkstraße – und das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 – Sophienstraße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan ist für das Gebiet zwischen Hofmannstraße, Hartmannstraße, Sophienstraße und Werner-von-Siemens-Straße durch das 7. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern (siehe Anlage 1).
2. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet der mit dem 1. Preis im Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil ausgezeichnete Entwurf des Architekturbüros ssparchitekten mit Lemke Landschaftsarchitektur (siehe Anlage 2).

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Verbunden mit der Verlagerung des Siemensstandorts im Quartier an der Werner-von-Siemens-Straße in den Siemens Campus war eine Auflassung und Vermarktung der dort vorhandenen Gewerbeobjekte. Die rund 35.000 Quadratmeter umfassende Liegenschaft „Siemens-Mitte“ (Elefantentreppe, Glaspalast / blaues Hochhaus, Bingelhaus) mit insgesamt fünf Gebäuden wurde im Herbst 2021 von der Vorhabenträgerin, Empira und Engelhardt Real Estate erworben, mit dem Ziel einer hochwertigen, innerstädtischen Quartiersentwicklung, die Wohnen und Arbeiten beinhalten soll.

Um vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage, der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Himbeerpalast und dem auf dem Grundstück befindlichen denkmalgeschützten blauen Hochhaus (stehende Scheibe) mit Casino (liegende Scheibe) ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein eingeladener hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für die zukünftige Neubebauung durch die Vorhabenträgerin stattgefunden. Im Preisgericht, das am 14.12.2022 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 mit Lemke Landschaftsarchitektur, Schwabach (Anlage 2) gewonnen.

Ziel dieser Planung ist die Errichtung eines lebendigen innerstädtischen Quartiers, das in innovativer und zugleich wirtschaftlicher Form Raum für Wohnen und Arbeiten nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege bietet und das Ziel des nachhaltigen Bauens verfolgt.

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

Die Umsetzung des 1. Preises ist nicht auf Grundlage des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 möglich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wird das 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 aufgestellt.

Auf Basis des 1. Preises soll ein urbanes und gemischt genutztes Quartier unter Berücksichtigung des städtischen Einzelhandelskonzepts (SEHK) und des Vergnügungstättenkonzepts entwickelt werden. Dabei soll neben der gewerblichen Nutzung grundsätzlich auch eine Wohnnutzung in der ersten Reihe entlang der Werner-von-Siemens-Straße als auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden. Damit handelt es sich im Sinne der Beschlüsse zur Gewerbeentwicklung in Erlangen (VorlagenNr. II/WA/020/2019) und zur Nachnutzungskonzeption: „Siemens-Mitte“ (VorlagenNr. PET/015/2018) um einen relevanten, konzeptbezogenen Einzelfall, der dem Leitgedanken Rechnung trägt, „Wohnen und Arbeiten“ stärker zusammen zu denken. Die vorwiegend gewerbliche Nutzung in den Bereichen der Erdgeschosszone soll dabei insbesondere in der ersten Reihe entlang der Werner-von-Siemens-Straße erhalten bleiben.

Das Wettbewerbsgebiet liegt innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 181 und seinem 2. Deckblatt festgesetzten Mischgebiets, das sich östlich über die Gebbertstraße und Schellingstraße bis zur Hartmannstraße ausdehnt. Ein Mischgebiet setzt grundsätzlich ein ausgewogenes Mischverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung voraus. Bisher befand sich der gewerbliche Schwerpunkt im Westen innerhalb der von Siemens genutzten Flächen, während der wohnbauliche Schwerpunkt im Osten des Mischgebiets liegt. Diese Nutzungsstruktur wird sich mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses verändern, da dieses ein urbanes, gemischt genutztes Quartier auf den bis heute rein gewerblich genutzten Flächen vorsieht. Um im östlichen Gebiet weiterhin sowohl eine vorwiegend wohnbauliche Nutzung als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen, werden die Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und die Art der Nutzung entsprechend angepasst. Die übrigen Festsetzungen, wie etwa das Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, werden in diesem Bereich nicht angepasst (Anlage 4).

Die Aufstellung des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 soll vor diesem Hintergrund die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1069/3, 1070, 1072, 1072/2, 1072/5, 1073, 1073/1, 1073/2, 1073/4, 1073/5, 1073/6, 1073/7, 1073/8, 1074, 1074/1, 1075/1, 1075/2, 1075/4, 1076/4, 1780, 1780/2, 1780/3, 1780/4, 1780/5, 1780/6, 1780/7, 1782, 1782/2, 1783, 1783/2, 2209/1, 2210, 2210/2, 2212, 2212/2, 2212/3, 2212/4, 2212/5, 2212/6, 2212/7, 2212/8, 2212/9, 2213, 2214, 2214/1, 2214/2, 2215, 2215/2, 2215/3, 2215/4, 2216, 2216/3, 2216/4, 2217, 2217/2, 2217/3, 2218, 2220, 2220/1, 2220/2, 2220/3, 2220/4, 2220/5, 2220/6, 2220/7, 2221, 2221/1, 2222, 2222/3, 2222/4, 2222/6, 2238, 2238/2, 2238/4, 2238/5, 2242, 2243, 2244/2, 2245, 2246, 2247, 2248, 2250, 2250/1, 2251, 2252, 2326, 2328, 2328/5, 2330, 2331, 2332, 2332/2, 2333, 2333/1, 2333/2, 2334, 2334/1, 2335, 2336, 2337, 2337/1, 2337/2, 2338, 2338/3, 2338/4, 2338/5, 2339, 2340, 2341, 2342, 2344/2, 2346, 2346/1, 2347, 2348, 2349, 2350, 2350/1, 2351, 2352, 2438/2 der Gemarkung Erlangen sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1782, 1783/2, 2438/2 der Gemarkung Erlangen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 18,5 ha (siehe Anlage 1).

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Werner-von-Siemens-Str. bis Gebbertstraße) und Wohnbaufläche (Gebbertstraße bis Hartmannstraße) 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 nach derzeitigem Kenntnisstand u.a. zu berücksichtigen:

Bebauung

Grundlage für die Gestaltung des Plangebiets bildet der 1. Preis des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes (siehe Anlage 2). Im städtebaulichen Vertrag wird die Bauverpflichtung für das Projekt der Vorhabenträgerin gesichert. Daneben findet der Beschluss des Stadtrates zur Sicherung neu ausgewiesener Geschossfläche für den geförderten Mietwohnungsbau (VorlagenNr. 611/208/2017) bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Anwendung.

Klima

Der Beschluss zur solaren Baupflicht (VorlagenNr. 611/108/2022) ist ebenso anzuwenden. 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.

Denkmalschutz

Innerhalb des Projektgebiets befindet sich das seit 2009 denkmalgeschützte blaue Hochhaus (stehende Scheibe) mit Casino (liegende Scheibe). Es ist hinsichtlich der äußeren Bauteile des Denkmals wie Fassaden, Fenster, Eingangstüren und weiteres sowie auch hinsichtlich der bauzeitlichen Innenausstattungen denkmalrechtlich geschützt. Baumaßnahmen sind nur eingeschränkt und in Abstimmung mit den Denkmalbehörden möglich. Außerdem befindet sich der denkmalgeschützte Himbeerpalast in unmittelbarer Nachbarschaft.

Städtisches Einzelhandelskonzept und Vergnügungstättenkonzept

Die Vorgaben des SEHK und des Vergnügungstättenkonzepts sind zu berücksichtigen.

Schallimmissionsschutz

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

Baumschutz

Schützenswerter straßenraumprägender Baumbestand ist möglichst zu erhalten.

Freiraum

Die Anmerkungen des Preisgerichts hinsichtlich der Freiraumgestaltung (Konsequente Neugestaltung des roten Platzes als urbanen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der konstruktiven und statischen Gegebenheiten) sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. (Anlage 3)

Mobilität

Das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner*innen sowie die Einbettung des Plangebiets in das städtische Gefüge 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 umsetzbar sind.

Die Planung für das Projekt der Vorhabenträgerin zielt drauf ab, ein nachhaltig errichtetes, urbanes und gemischt genutztes, lebendiges innerstädtisches Quartier zu schaffen, dass Arbeiten und Wohnen zusammendenkt. Es soll zudem ein Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand gefunden werden, der dem hohen Rang dieser Baudenkmäler entspricht und die Integration dieser Gebäude in den urbanen Kontext erhält und stärkt.

Auf dem Gelände des Bingelhäuses sieht der 1. Preis einen achtgeschossigen, gemischt genutzten Neubau vor, der im EG und 1.OG eine gewerbliche Nutzung anordnet und den Fußabdruck des Bingelhäuses aufnimmt. Hierdurch wird sowohl ein ruhiger Rahmen für das denkmalgeschützte Hochhaus geschaffen, als auch gleichzeitig eine klare Raumkante zum Platz. Zum inneren des Grundstücks wird die Höhe des Gebäudes auf zwei bzw. sechs Geschosse reduziert. Die Situation im Bereich der Werner-von-Siemens-Straße/Mozartstraße hingegen wird mit einem vierzehngeschossigen Hochpunkt betont. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt gebündelt von der Mozartstraße im Norden bzw. von der Sophienstraße im Süden (wie im Bestand bereits vorhanden).

Auf dem bisher als Parkhaus genutzten Zenker-Areal wird eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit zugeordneten Freiräumen vorgesehen, die einen angemessenen Übergang zur kleinteiliger werdenden östlich angrenzenden Bebauungsstruktur darstellt.

Das Gebäude Elefantentreppe soll in seiner Struktur erhalten bleiben, jedoch teilweise für eine Wohnnutzung umgenutzt werden. Im EG zum Platz nach Norden ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, ebenso entlang der Werner-von-Siemens-Straße. Der Hofbereich der Elefantentreppe wird durch eine drei- bzw. sechsgeschossige Wohnbebauung ergänzt. Insgesamt ist das neu entstehende Quartier durch Grünstrukturen vernetzt.

Durch vertikale Fassadenbegrünung, intensive Dachbegrünung und durchgrünte Hofbereiche sowie der Verwendung zertifizierter nachhaltiger Baustoffe und der Integration von Photovoltaik in die Gebäudehülle wird ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Insgesamt entsteht durch die Planung ein nachhaltig gebautes Quartier, das durch seine bauliche Dichte einen Beitrag zu Schaffung von Wohnraum leistet und durch die geplanten gewerblichen Strukturen eine lebendige und urbane Wohnumgebung entstehen lässt.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 7. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 181 – Stubenloh Süd – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

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 – und die Änderung des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 – Sophienstraße – durch das 7. Deckblatt für das Gebiet zwischen Werner-von-Siemens-Straße, Hofmannstraße, Hartmannstraße und Sophienstraße in Erlangen nach den Vorschriften des BauGB.

Mit diesem 7. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. 181 - Nürnberger Straße, Werner-von-Siemens-Straße, Hofmannstraße, Hartmannstraße und Schenkstraße – teilweise und das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 – Sophienstraße – ganz ersetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt

werden, dass der Planvorentwurf mit Begründung einen Monat im Amt für Stadtplanung und Mobilität zur Einsicht dargelegt wird.

c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

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 Lageplan mit Geltungsbereich
 - Anlage 2 Siegerentwurf des Wettbewerbs
 - Anlage 3 Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll
 - Anlage 4 Übersicht: Abgrenzung Projektgebiet und sonstiges Plangebiet
 - Anlage 5 Stand des Bauleitplanverfahrens

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang