

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/245/2018

Bebauungsplan Nr. 274 + 1. Deckblatt; Fraktionsantrag Nr. 84/2018 der FDP vom 12.06.2018

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	16.10.2018	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	16.10.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

-

I. Antrag

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Fraktionsantrag Nr. 84/2018 der FDP-Fraktion ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die FDP-Fraktion beantragt die Anpassung des Bebauungsplans Nr. 274 - Koldestraße- und des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan mit der Zielrichtung „mehr Wohnraum in diesem Gebiet zu schaffen“ zu prüfen. Die Verwaltung wird gebeten, Potentiale aufzuzeigen. (siehe Anlage 1)

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Der Bebauungsplan Nr. 274 mit 1. Deckblatt wurde mit dem Ziel aufgestellt die bestehenden Gewerbebetriebe und Wohnungen zu erhalten und vor negativen Auswirkungen, die auf das Wohnen vom Gewerbegebiet und von Verkehrsimmissionen ausgehenden abzubauen. Weiter hat der Plan bereits die Erhöhung der Nutzung auf den bebauten Grundstücken vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 274 gilt für das Gebiet zwischen Paul-Gossen-Straße, der Bahnlinie Nürnberg-Bamberg, der Südgrenze der Flst. Nr. 1707/2, -/3, -/5, -/6 und -/13 der Gemarkung Erlangen, der Karl-Zucker-Straße und der Koldestraße. Der Geltungsbereich des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 274 gilt für die Flst. Nr. 1949/23, -/56, -/57, -/58, -/115, -/116, -/118, -/161, -/162, -/163, -/195, -/196 und -/262 der Gemarkung Erlangen.

Als Art der baulichen Nutzung ist entlang der Paul-Gossen-Straße Ecke Koldestraße Gewerbegebiet und nördlich angrenzend Mischgebiet festgesetzt. Entlang der Bahnlinie ist im Norden als Fläche für Versorgungsanlagen der Bauhof der Stadt Erlangen festgesetzt. Im Süden ist als Fläche für Gemeinbedarf die Öffentliche Verwaltung - Polizei festgesetzt. Nördlich der Stintzingstraße westlich der Karl-Zucker-Straße setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf –Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Rotes Kreuz – fest.

Das Maß der baulichen Nutzung variiert zwischen einer Grundflächenzahl von 0,4 im Mischgebiet bis hin zu einer 0,8 im Gewerbegebiet. Die Geschossflächenzahl variiert zwischen 0,8 – 1,1 im Mischgebiet bis zu 2,2 im Gewerbegebiet. Es sind zwischen zwei und sieben Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die im Blockinnenbereich des Mischgebiets bestehenden Bäume und Sträucher sind zum Erhalt festgesetzt.

Die Grundstücke sind derzeit zu meist sehr locker bebaut, so dass bereits das bestehende Baurecht Nachverdichtungspotential bietet. Besonders im Bereich zwischen Schornbaumstraße und Stintzingstraße bestehen bei Verlagerung von Stellplatzanlagen zum Beispiel in Tiefgaragen oder Parkpaletten viele Entwicklungsmöglichkeiten. Die nördliche Seite der Schornbaumstraße ist derzeit noch durch Einfamilienhäuser geprägt. Hier lässt das bestehende Baurecht, wie bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans angestrebt, eine deutlich dichtere Bebauung zu. (siehe Anlage 2)

Es muss bei einer Entwicklung darauf geachtet werden, dass das Mischgebiet gewahrt bleibt. Ein Mischgebiet zeichnet sich durch eine gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe aus. Es darf somit keine Nutzungsart die andere dominieren.

Die bestehenden Betriebe, die Polizeiinspektion Erlangen-Stadt und sowie der städtische Bauhof haben einen Gebietserhaltungsanspruch. Der Gebietserhaltungsanspruch gibt als Teil des Nachbarschutzes im öffentlichen Baurecht Grundstückseigentümern ein Abwehrrecht. Jeder muss sich danach an das festgesetzte Maß der Gebietsfestsetzung halten. Durch eine über das bereits im Mischgebiet zulässige Maß hinaus gehende Wohnnutzung würde dies ausgelöst werden. Die ansässigen Gewerbebetriebe, der Bauhof und die Polizeiinspektion verursachen zum Beispiel durch Einsatzzeiten Lärmimmissionen. Eine Einschränkung dieser Nutzungsmöglichkeiten ist zu vermeiden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung derzeit nicht erforderlich, da das bestehende Baurecht, wie beschrieben, Nachverdichtungsmöglichkeiten derzeit bereits ermöglicht. Darüber hinaus hat der Stadtrat mit Beschluss vom 26.10.2017 die Erhaltung von gewerblich genutzten Flächen beschlossen.

4. 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: Fraktionsantrag Nr. 84/2018
Anlage 2: Lageplan mit Potentialen

III. Abstimmung
siehe Anlage

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