

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/316/2020

**Bebauungsplan Nr. 471 der Stadt Erlangen - Gleiwitzer Straße Nord-West - mit integriertem Grünordnungsplan
hier: Billigungsbeschluss
Antrag des Stadtteilbeirates Süd Nr. 69/2019**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	18.02.2020	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	18.02.2020	Ö	Gutachten	
Stadtrat	20.02.2020	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Beteiligung der städt. Ämter
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Bisherige Behandlung in den Gremien:

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	15.05.2018	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Weiteres Vorgehen nach Wettbewerb	UVPA	19.02.2019	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen

I. Antrag

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 471 der Stadt Erlangen – Gleiwitzer Straße Nord-West – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.02.2020 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

2. Der Antrag des Stadtteilbeirates Süd Nr. 069/2019 (Anlage 3) ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Das an der Gebbertstraße Ecke Gleiwitzer Straße bisher gewerblich genutzte Grundstück soll nach dem bereits erfolgten Abriss des Bestandsgebäudes städtebaulich neu geordnet werden. Um

eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 471 – Gleiwitzer Straße Nord-West – aufgestellt.

Ziel der Planung ist eine gemischt genutzte Neubebauung mit Wohnnutzung, nicht störendem Gewerbe und ggf. einer Koordinationsstelle des „Fachdienstes Kindertagespflege“ der Stadt Erlangen zu ermöglichen.

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks sind bereits auf Grundlage des bestehenden Baurechts drei Geschosswohnungsbauten mit Tiefgarage in Umsetzung, die sich in die nähere Umgebung einfügen.

Um ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Stadt Erlangen 2018 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für die Entwicklung des westlichen Teils des Grundstücks durch die Vorhabenträgerin stattgefunden. Die Wettbewerbsarbeit des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Architekturbüros Hübsch + Harlé Architekten Stadtplaner, Fürth, stellt laut Beschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 19.2.2019 die Grundlage der weiteren Planung dar. Der neugeschaffene Wohnraum wird ca. 80 Wohneinheiten umfassen. 30% der neu ausgewiesenen Geschossfläche sollen auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom April 2017 als EOF-geförderter Mietwohnungsbau entstehen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll der bestehende Baulinienplan Nr. 80 durch den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 471 teilweise überplant werden. Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung der Zielsetzung nach Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke mit den Nrn. 1946/136 und 1946/753 sowie auf Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn. 1946/140 und 1946/141 der Gemarkung Erlangen.

Die Größe des Planbereichs beträgt circa 0,6 Hektar (siehe Anlage 1).

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

Der derzeitige rechtsverbindliche Baulinienplan Nr. 80 aus dem Jahr 1955 wird durch den Bebauungsplan Nr. 471 teilweise überplant.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 471 – Gleiwitzer Straße Nord-West – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

Das Planungskonzept geht auf das Ergebnis eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs zurück. Er bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 471.

Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss hat am 15.05.2018 beschlossen, für das Gebiet an der Gebbertstraße Ecke Gleiwitzer Straße den Bebauungsplan Nr. 471 – Gleiwitzer Straße Nord-West – nach den Vorschriften des BauGBs aufzustellen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 19.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Es hat nur eine Person die Informationsmöglichkeit wahrgenommen.

Am 25.07.2019 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der etwa 10 Personen teilnahmen.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

Städtebauliches Konzept Geschossigkeit	Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs gewählt. Entlang der städtebaulichen Achse der Gebbertstraße ist die geplante Höhe von einem 8- und einem 10- geschossigen Gebäude vertretbar, da im größeren Umfeld der Bestandsgebäude ebenfalls höhere Strukturen vorzufinden sind. Durch die Kubatur wird ein Ankerpunkt in der Sichtachse der Gebbertstraße geschaffen, welcher als Orientierungspunkt den Eingang zur nördlichen Innenstadt markieren soll. Ein Übergang zur niedrigen Wohnbebauung im Osten ist durch die vorgesehenen abgetreppten Höhen von 5- und 4- Geschossen sowie 2- und 3- Geschosse gegeben.
Neuentstehende Wohneinheiten Wohnungsgemeinschaft	Nach derzeitigem Stand der Planung werden EOF-geförderte Wohnungen im 8-geschossigen Gebäude im Norden des Gebiets vorgesehen, im 10-geschossigen Gebäude an der Gebbertstraße sowie im Osten sollen Eigentumswohnungen entstehen. Es wird von insgesamt ca. 80 neuen Wohneinheiten ausgegangen.
Freiraum	Zur Durchquerung des Quartiers sieht das Konzept einen öffentlich zugänglichen Stadtplatz vor, der durch Baumpflanzungen sowie durch vereinzelte Spielangebote für Kinder gestaltet werden soll. Die Begrünung ist entsprechend dem Bebauungsplan mit Freiflächengestaltungsplan auszuführen, zu pflegen und zu erhalten.
Schallimmissionen	Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärmimmissionen vorgesehen.
Straßenverkehr (MIV)	Die Fahrtrichtung der Gleiwitzer Straße soll angepasst werden, um zusätzlichen Verkehr im östlichen Wohngebiet zu vermeiden. Ausgehend von der Gebbertstraße bis zur Einmündung der Tiefgarage soll die derzeitige Einbahnstraßenregelung aufgehoben und ein Zweirichtungsverkehr angeordnet werden.
Stellplätze	Es werden entsprechend der Erlanger Stellplatzsatzung

Infrastruktur

ausreichend Kfz- sowie Fahrradstellplätze nachgewiesen, die größtenteils in einer Tiefgarage hergestellt werden. Zusätzlich sind fünf oberirdische Stellplätze geplant, die zum Beispiel von Kunden der gewerblichen Nutzungen verwendet werden könnten.

Die Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung ist durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Erlanger Stadtwerke AG sichergestellt. Eine ausreichende Versorgung ist ohne nachteilige Auswirkung auf die Umgebung möglich.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde eine schriftliche Stellungnahme des nördlichen Nachbarns (Immobilien Freistaat Bayern) abgegeben. Die Stellungnahme wurde geprüft und hat nicht zur Änderung der Planung geführt. Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in der Anlage 2 entnommen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, entfällt die frühzeitige Behördenbeteiligung. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB.

b) Städtebauliche Ziele

Nutzungskonzept

Ziel der Planung ist einerseits die Schaffung einer mehrgeschossigen straßenbegleitenden Bebauung mit einer belebten Erdgeschosszone entlang der Gebbertstraße. Andererseits soll durch die Neuplanung ein verträglicher Übergang zu der östlich angrenzenden Wohnbebauung in der Gleiwitzer Straße geschaffen werden, die durch zweigeschossige Doppelhäuser mit Staffelgeschoss geprägt ist.

Es soll eine maßvolle Nachverdichtung mit Hochpunkt durch den Bau von einerseits zwei zueinander geöffneten Winkelgebäuden im Westen erfolgen. Hier sind gewerbliche Nutzungseinheiten in den Erdgeschossen und im ersten Obergeschoss geplant. Nur das Punkthaus im östlichen Winkel soll auch in den unteren Geschossen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Wohnen soll darüber hinaus in den Obergeschossen erfolgen. Im Norden des Gebiets ist ein achtgeschossiges Gebäude vorgesehen, im Westen an der Gebbertstraße ein Gebäuderiegel mit zehn Geschossen. Durch eine viergeschossige Bebauung im Osten und eine fünfgeschossige im Süden wird ein Übergang zu den weiter östlich angrenzenden Mehrfamilienhäusern mit drei und zwei Geschossen gefunden, die bereits auf bestehendem Baurecht genehmigt und in Umsetzung sind.

Im Inneren der geplanten winkelförmigen Gebäude entsteht eine öffentliche Raumsequenz und schafft einen öffentlich nutzbaren Stadtplatz, der von der Gebbertstraße bis zur Gleiwitzer Straße durchbindet.

Nach der aktuellen Planung ist eine Koordinationsstelle im Bereich der „Kindertagespflege“ im nördlichen Gebäudewinkel vorgesehen.

Verkehrerschließung / Verkehrsanbindung / Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen in einer Tiefgarage untergebracht, um das Baugebiet von Verkehr freizuhalten. Zusätzlich sieht das Konzept fünf oberirdische Stellplätze vor, die beispielsweise für Kunden der geplanten gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Neubebauung wird an die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen angebunden.

Die Erschließung des Grundstücks soll ausschließlich über die Gleiwitzer Straße erfolgen. Die Gleiwitzer Straße soll von der Gebbertstraße bis zur Einmündung der Tiefgarage als eine Straße mit Begegnungsverkehr werden. Der Ostteil der Straße bleibt weiterhin eine Einbahnstraße.

Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB findet keine Anwendung, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Es wird jedoch in den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) die Schaffung von neuen Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter empfohlen. Dies wird durch den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Schallimmissionsschutz

Durch Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Aufenthalts- und Schlafräume der betroffenen Wohnungen vor Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Gebbertstraße im Westen geschützt werden.

Durch die gewählten hohen Baukörper im westlichen Teil des Grundstücks können die Gebäude im Osten von den stärksten Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Gebbertstraße größtenteils geschützt werden.

Energie und Klimaschutz

Das Planungskonzept sieht energieeffiziente Gebäude (Energiestandards KfW 55) vor. Es sind extensive und intensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Flachdächer sollen außerdem für eine Regenwasserrückhaltung genutzt werden. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan die aktive und passive Nutzung von Solarenergie ermöglicht. Die Fernwärmeversorgung wird durch den Anschluss an die Erlanger Stadtwerke gesichert.

Sonstiges

Für das Baugebiet wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Die gesunden Wohnverhältnisse werden danach im Plangebiet gewahrt.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ergeben sich geringere Tiefen als die Erlanger Abstandsflächensatzung mit 0,4 h bestimmt. Es fallen ca. 7 m fiktiv angenommene Abstandsfläche auf das private nördliche Nachbargrundstück. Die Vorhabenträgerin hat mit dem Eigentümer eine Vereinbarung zur Dienstbarkeitsbestellung getroffen, wonach dieser der Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zustimmt und die sich, aus einer möglichen Einschränkung der künftigen Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks, ergebenden Nachteile ausgeglichen werden.

c) Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt, entfällt die Umweltprüfung.

d) Antrag des Stadtteilbeirates Süd Nr. 069/2018

Die im Antrag des Stadtteilbeirats Süd Nr. 069/2019 geforderte Schaffung von einer höheren Anzahl an Stellplätzen wurde geprüft. Mit der geplanten Tiefgarage und dem Angebot von oberirdischen Stellplätzen kann der durch die Planung hervorgerufene Bedarf an Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen gedeckt werden. Zusätzlich wird durch die Bündelung der

Stellplätze in der Tiefgarage die Reduzierung der funktionalen Störung oberirdischer Freiflächen und der Entlastung des öffentlichen Straßenraums von parkenden Fahrzeugen verfolgt. Aus rechtlicher Sicht sind weitere Stellplätze ebenso nicht erforderlich wie aus konzeptioneller Sicht, um die oberirdischen Freiräume weitestgehend vom Verkehr freihalten zu können. Darüber hinaus ist das Gebiet sehr gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden, deren Nutzung im Sinne des Klimaschutzes gefördert werden sollte.

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 Lageplan Geltungsbereich
Anlage 2 Prüfung der Stellungnahme mit Ergebnis
Anlage 3 Antrag des Stadtteilbeirates Süd Nr. 069/2019

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang