

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI / 61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/005/2020

## 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 330 - Südliche Sieboldstraße - der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	22.09.2020	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	22.09.2020	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

63

## I. Antrag

1. Für das Gebiet zwischen der Siebold-, Beethoven-, Gerstenberg- und Mozartstraße soll der Bebauungsplan Nr. 330 – Gerstenbergstraße – der Stadt Erlangen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) geändert werden (siehe Anlage 1).  
Die Änderung erfolgt im beschleunigten 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 soll der überarbeitete Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs vom Architekturbüro `Thomas Müller Ivan Reimann Architekten´ aus Berlin bilden (siehe Anlage 2).

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde bislang vollständig gewerblich genutzt. Nach Abbruch der Bestandsgebäude soll das Areal städtebaulich neu geordnet werden.

Um ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für die zukünftige Neubebauung durch die Vorhabenträgerin stattgefunden. Im Preisgericht, das am 31.01.2020 getagt hat, waren neben Vertretern des Vorhabenträgers auch Mitglieder der Fraktionen und externe Sachverständige stimmberechtigt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros Thomas Müller Ivan Reimann Architekten, Berlin (Anlage 2) gewonnen.

Ziel dieser Planung ist die Schaffung einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht-störendem Gewerbe in den Erdgeschossen. Der geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 330 setzt auf dieser Fläche u.a. ein Kerngebiet fest. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 330 kann das benötigte Baurecht zur Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Viertels sowie einer angemessenen Dichte und Höhenentwicklung ermöglicht werden.

Das Preisgericht beschloss einstimmig die Empfehlung an die Ausloberin, die Arbeit und das Team des 1. Preises für die weitere städtebauliche Planung und Entwicklung zu beauftragen. Dabei sind die vom Preisgericht genannten Empfehlungen zu berücksichtigen (siehe Anlage 3).

Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des 1. Deckblatts des Bebauungsplanes Nr. 330 – Südliche Sieboldstraße – für das Gebiet zwischen der Siebold-, Beethoven-, Gerstenberg- und Mozartstraße eine geeignete Maßnahme, um einen Beitrag zur Gewährleistung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie als Innenentwicklung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten.

## **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1063, 1063/2, 1064, 1065, 1067 und 1059/3, Gem. Erlangen, vollständig, sowie in Teilflächen die Flurstücke Fl.Nr. 1762/2, 1069/2 und 1077/8 Gem. Erlangen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,3 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 überarbeitete 1. Preis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes (siehe Anlage 2). Das Wettbewerbsergebnis wurde in Absprache zwischen Vorhabenträgerin, Stadtverwaltung und Preisträgern überarbeitet, so dass folgende Änderungen u.a. vorgenommen wurden:
  - Das Gebäude an der Ecke Sieboldstraße - Beethovenstraße wurde nach Empfehlung des Preisgerichts von sechs auf sieben Geschosse erhöht.
  - Der Quartiersplatz wurde durch Rücksprünge der zentral liegenden Gebäude eindeutiger ausgebildet (siehe rote Markierung Anlage 2 Blatt 2).
  - Die Einfahrt der Tiefgarage wurde verlegt, so dass die Erschließung der Tiefgarage nach derzeitigem Planungsstand nicht mehr von der Sieboldstraße, sondern von der Mozart- und der Beethovenstraße erfolgt.
- 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 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 (mind. Energiestandard KFW 55)
- Die Dachflächen der bestehenden Gebäude sind derzeit ungenutzt. Durch die Planung von 4-bis 6 geschossigen Gebäuden mit Flachdächern können einerseits Dachgärten entwickelt werden. Andererseits werden diese extensiv begrünt, wodurch sowohl Regenwasser gepuffert als auch das lokale Stadtklima positiv beeinflusst werden kann.
- Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen ist u.a. hinsichtlich einer Fassadenbegrünung zu beachten.
- Durch Solarthermie- und/oder Photovoltaik-Anlagen werden Warmwasser und/oder Strom vor Ort gewonnen. Dadurch wird der Energieverbrauch des Quartiers gesenkt werden.
- Die Wärmeversorgung des Neubaus basiert auf dem Anschluss an das Fernwärmenetz der Erlanger Stadtwerke.

## Natur und Landschaft

- Der Artenschutz sowie der gering vorhandene Baumbestand sind zu beachten.

## Freiraum

- Das bestehende Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Es werden Freiflächen vorgesehen, die sich in zwei Innenhöfe sowie einen Quartiersplatz teilen, wodurch eine Entsigelung des Plangebiets vorangebracht werden kann.
- Die Innenhöfe werden größtenteils als gering versiegelte Flächen und der Quartiersplatz mit versickerungsfähigen Belägen gestaltet.
- Straßenbegleitende Begrünung

## Mobilität

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

## **e) Städtebauliche Ziele**

Städtebauliche Ziele wurden bereits in der Auslobung zum städtebaulichen 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 Studentenappartements
- Errichtung von frei finanziertem Wohnen als Mietwohnungen
- Anteil von 30 % EOF-geförderten Mietwohnungsbau der neu zu schaffenden Bruttogeschossfläche
- Gewerbenutzungen in den Erdgeschossbereichen
- Ziel ist es, in zentraler Lage überwiegend kleine barrierefreie Wohnungen zu realisieren, um vor allem auch älteren Mitbürgern die Möglichkeit zu geben, in der Innenstadt wohnen zu bleiben.
- Entwicklung eines gut ausgearbeiteten Mobilitätskonzepts. Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden.
- Es soll ein großer zusammenhängender und qualitätvoller Freiraum entstehen.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 330 – Südliche Sieboldstraße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten 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. 330 – Gerstenbergstraße – durch das 1. Deckblatt für das Gebiet zwischen der Siebold-, Beethoven-, Gerstenberg- und Mozartstraße nach den Vorschriften des BauGB. Mit diesem Deckblatt soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 330 vollständig ersetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan zur 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 m<sup>2</sup> 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 Stadtentwicklung und Stadtplanung 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: Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses des 1. Preisträgers  
`Thomas Müller Ivan Reimann Architekten`

Anlage 3: Preisgerichtsprotokoll  
Anlage 4: Verfahrensstand

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

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