

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/063/2021

## Baublock Fuchsen Garten - Schulstraße: Ziele für eine städtebauliche Weiterentwicklung und weiteres Vorgehen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	21.09.2021	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	21.09.2021	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Amt 63 – Untere Denkmalschutzbehörde

## I. Antrag

1. Der Sachbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Blockkonzeptes die nächsten planerischen Schritte zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Innerhalb des Baublocks zwischen Fuchsen Garten und Schulstraße besteht Interesse an einer baulichen Weiterentwicklung hinsichtlich Nutzung, Dichte und Baugestaltung [Lageplan mit Geltungsbereich: Anlage 1]. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung bzw. eine städtebauliche Neuordnung sind jedoch nicht vorhanden.

Der Baublock liegt in einem historisch wertvollen, sensiblen Bereich ober- und unterhalb der denkmalgeschützten Stadtmauer mit einem Höhenversprung von ca. 5 m. Einige Grundstücke weisen städtebauliche Mißstände auf.

Um die Ziele für die städtebauliche Weiterentwicklung des Baublocks zu konkretisieren, wurde daher ein Blockkonzept erarbeitet, welches verschiedene Entwicklungsszenarien aufzeigen sollte. Auf Grundlage dieser Ergebnisse sollen die nächsten planerischen Schritte eingeleitet werden.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Der Bebauungsplan Nr. 253 der Stadt Erlangen ist seit 1993 rechtsverbindlich. Er enthält im Bereich Fuchsen Garten lediglich Festsetzungen, die dem Bestand entsprechen und eine bauliche Weiterentwicklung nicht ermöglichen [siehe Anlage 2]. Das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 253 (rechtsverbindlich seit 2017) enthält lediglich die Festsetzung, dass Vergnügungstätten aller Art sowie Bordelle, bordellartige Betriebe o.ä. hier nicht zulässig sind.

Die vorhandene Bebauung am Fuchsen Garten direkt im Vorfeld der historischen Stadtmauer ist sehr heterogen, städtebaulich unbefriedigend und dem historischen Umfeld unangemessen. Auch im Bereich nördlich der Stadtmauer bestehen bauliche Veränderungsprozesse bzw. –wünsche. Dieses Gebiet besitzt keinen Bebauungsplan.

Auf der Grundlage des erarbeiteten Blockkonzeptes [Handlungsempfehlungen: Anlage 3 / Gesamtfassung: Anlage 4] soll aus Sicht der Verwaltung der Bebauungsplan geändert bzw. für den Bereich südlich der Schulstraße mit folgenden städtebaulichen Zielen neu aufgestellt werden:

- Aufwertung und Erlebarmachung der erhaltenen historischen Strukturen, insbesondere der Stadtmauer, bauliche Freistellung der Stadtmauer an der Südseite
- Bauliche Weiterentwicklung der Grundstücke im Plangebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher Merkmale (Dichte, Körnung, Raumkanten etc.) ermöglichen
- Sensible Höhenentwicklung von Gebäuden unterhalb und auf der Stadtmauer
- Aufwertung der unbebauten Flächen: Entsiegelung, Schaffung von Grünflächen (in Anlehnung an die historische Situation), Wohnumfeldverbesserung
- Erhalt der bestehenden Gärten auf der Stadtmauer
- Erhalt der typischen historischen Nutzungsvielfalt von Wohnen und nicht-störender gewerblicher Nutzung
- Aufwertung der nördlichen Altstadt hinsichtlich einer Belebung durch öffentliche und private Einrichtungen (Kultur, Geschäfte, Gastronomie etc.)
- Aufwertung des nordwestlichen Städteingangs in die historische Altstadt (v.a. Umfeld Fuchsengarten / Fuchsenwiese)
- Schaffung kurzer und attraktiver Wege zur und innerhalb der Altstadt, ggf. neue Wegeverbindung zwischen Fuchsengarten und Schulstraße

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Vor diesem Hintergrund stehen aus Sicht der Verwaltung folgende Schritte an:

- Abstimmung mit den Eigentümern im Gebiet, insbesondere am Fuchsengarten
- Beteiligung der Öffentlichkeit und des Stadtteilbeirates Innenstadt
- Vorbereitung der Änderung des Bebauungsplans

### 4. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*  
 ja, negativ\*  
 nein

*Wenn ja, negativ:*

*Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja\*  
 nein\*

Der Baublock ist auf den privaten Grundstücken im Bereich Fuchsengarten stark versiegelt. Mit der vorgesehenen städtebaulichen / baulichen Entwicklung soll dieser Bereich stärker entsiegelt und aufgewertet werden. Die geplanten Freiräume sollen teils als attraktives privates Wohnumfeld entwickelt werden, teils aber auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Im Bereich der Schulstraße soll sichergestellt werden, dass die noch vorhandenen historischen Gartengrundstücke erhalten bleiben.

## 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 des Blockkonzeptes  
Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 253  
Anlage 3: Handlungsempfehlungen des Blockkonzeptes  
Anlage 4: Blockkonzept Gesamtfassung

## III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 21.09.2021

### Ergebnis/Beschluss:

1. Der Sachbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Blockkonzeptes die nächsten planerischen Schritte zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gensler  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 21.09.2021

### Ergebnis/Beschluss:

1. Der Sachbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Blockkonzeptes die nächsten planerischen Schritte zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

mit 8 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gensler  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang