

Referat/Amt: VI/61/WTF
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Bearbeitet von:
Frau Johna / Herr v. Winning

Tel.Nr.:
0 91 31 / 86-1335

Bebauungspläne Nr. 191 und Nr. 92 am Burgberg hier: Erhalt der städtebaulichen Qualitäten des Burgbergs

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öff.	nöff.	Gutachten	Beschluss	Abstimmungsergebnis		
						einstimmig	für	gegen
BWA	06.02.2007	X		X		X	9	0
UVPA	13.02.2007	X			X	X	13	0

Beteiligungen

63

Finanzielle Konsequenzen; Angaben über dauerhafte Haushaltsbelastungen, z.B. Investitionsfolgekosten (Unterhalt, Personalkosten u.ä.) sind verpflichtend!

A 1. Einmalige Kosten: ---
2. Jährliche Folgekosten: ---

B Personalaufwand bzw. Personalkosten zur Erstellung des Antrages / der Beschlussvorlage zusätzlich Kosten für andere Dienststellen/Dritte, soweit quantifizierbar:

- I. **Gutachten des Bau-/ Werkausschusses für den Entwässerungsbetrieb
am 06.02.2007**
einstimmig/ mit 9 gegen 0 Stimmen
- II. **Beschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses
am 13.02.2007**
einstimmig/ mit 13 gegen 0 Stimmen

Zur Wahrung der städtebaulichen Qualitäten des Burgbergs sind die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 191 mit 2. Deckblatt und Nr. 92 geeignet und ausreichend. Im Einzelfall sind Befreiungen im Hinblick auf die Wahrung des spezifischen Charakters des Villenviertels restriktiv zu behandeln.

Eine stärkere Entwicklung zum Geschosswohnungsbau soll vermieden werden.

BWA Vorsitzende/-r:

Berichterstatter/-in:

Gez. Könnecke

Gez. Bruse

UVPA Vorsitzende/-r:

Berichterstatter/-in:

Gez. Börner

Gez. Bruse

Sachbericht

Der Burgberg in seiner bestehenden Form hat eine hohe Bedeutung für die Stadt Erlangen. Als eine der hochwertigsten Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes dient er insbesondere der Nachfrage nach gehobenen Einfamilienhausgrundstücken. Im Rahmen eines differenzierten Wohnungsangebotes müssen in der Stadt auch für dieses Segment ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus hat der Burgberg aufgrund der z. T. sehr starken Hanglage und seines umfangreichen Baumbestandes eine dominierende Bedeutung für die gesamte Stadtlandschaft und prägt deutlich die Silhouette der Stadt. Um dieser Bedeutung gerecht zu werden und den spezifischen städtebaulichen Typus des in weiten Teilen historischen Villenviertels zu erhalten, liegen Teile des Burgberges in einem denkmalgeschützten Ensemblebereich und darüber hinaus im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung.

Eigenschaften

Aufgrund mehrerer umstrittener Vorhaben in der jüngeren Vergangenheit hat die Verwaltung in einer umfangreichen Analyse die bauliche Entwicklung am Burgberg untersucht. Aufgrund der Komplexität wurde dies vorerst auf die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 191 und Nr. 92 beschränkt.

Hierbei können folgende besonders prägende Eigenschaften festgehalten werden:

- Überwiegend großzügige Einfamilienhausbebauung mit wenigen Wohneinheiten je Grundstück, nur vereinzelt Mehrfamilienhäuser
- Große Grundstücke
- Geringe überbaute Fläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße mit großzügigen privaten Grünflächen
- Geringe Versiegelung der Grundstücke
- Große Vorgartenflächen
- Umfangreicher großkroniger Baumbestand auf Privatgrundstücken
- Oberirdische Stellplatzanordnung überwiegend in kleinen Anlagen, wenige Tiefgaragen
- Stellplatznachweis auf dem Grundstück, keine Stellplatzablösung
- Fast ausschließlich Wohnnutzung
- Ruhige Lage mit hoher Wohnqualität
- Individueller Baustil
- Heterogene Bauweise

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Burgberg nicht durch eine einheitliche Bebauung geprägt ist, sondern vielmehr eine stark heterogene Baustruktur aufweist. Quartiersprägend wirken sehr viel stärker die oft parkartige Ausgestaltung der privaten Freiflächen.

Entwicklungstendenzen

In den letzten Jahren lässt sich eine deutliche Tendenz zur Nachverdichtung erkennen. Dies erfolgt einerseits durch eine Bebauung bestehender Baulücken, andererseits durch den Abbruch von Bestandsgebäuden verbunden mit einer Vergrößerung der Baumasse. In diesem Zusammenhang werden oftmals Grundstücke geteilt, um mit entsprechend kleineren Grundstücken eine breitere Käuferschicht ansprechen zu können sowie die im Bebauungsplan 191 im Hinblick auf große Grundstücke festgesetzte maximale Gebäudefläche je Grundstück zu umgehen. Verstärkt wird der Burgberg auch für die Errichtung von gehobenen Geschosswohnungen nachgefragt.

Allen Vorhaben gemeinsam ist der Versuch, die nicht überbauten Grundstücksflächen zu Gunsten einer ökonomischeren Verwertung des Grundstückes zu minimieren. Besonders störend ist hierbei die deutliche Zunahme der Versiegelung (Gebäude und Stellplätze) sowie aufgrund der damit zunehmenden Verschattungsproblematik der Verzicht oder sogar den Verlust von großkroniger Bepflanzung. Hierdurch wird erheblich in die zentralen Eigenschaften des Charakters des Burgberges eingegriffen und der städtebauliche Rahmen verändert.

Darüber hinaus ist in einzelnen Bereichen eine Häufung gleicher Einzelgebäude erkennbar, die dadurch eigene auf sich bezogene Einheiten bilden und sich aus dem heterogenen Zusammen-

hang der Gesamtanlage ausgrenzen. In einzelnen Fällen betrifft dies bereits Altbestand (Gebäude die vor Aufstellung der Bebauungspläne errichtet wurden).

Ergebnis

Durch die sehr heterogene Struktur des Burgbergs und das Fehlen von einheitlichen Gebäudetypen werden einzelne der oben beschriebenen Vorhaben noch nicht als besonders störend wahrgenommen. Erst durch ein gehäuftes Auftreten tritt eine Störung auf, die die Gefahr einer Veränderung des Burgbergcharakters nach sich zieht.

Abgesehen von subjektiv gestalterisch störenden Vorhaben, die allerdings dem Zeitwandel unterliegen, lassen sich bei den problematischen Vorhaben Abweichungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne feststellen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu

- GRZ, GFZ
- Maximale Grundfläche / Geschossfläche (Beb.Plan Nr. 191)
- Überbaubare Grundstücksfläche (Überschreitung, vollständig außerhalb)
- Zahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe

von denen entsprechende Befreiungen erteilt wurden.

Vor diesem Hintergrund bieten nach Auffassung der Verwaltung die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 191 mit Deckblatt und Nr. 92 in Verbindung mit den Anforderungen der Erhaltungssatzung und den Belangen von Naturschutz und Denkmalpflege damit eine hinreichende rechtliche Grundlage sowohl für die Bestandspflege des Quartiers als auch für eine behutsame, an den Erhaltungszielen orientierte bauliche Weiterentwicklung des Burgbergs.

Um die einzigartigen vorhandenen Qualitäten des Burgbergs nicht dauerhaft zu verlieren und ein Umschlagen des Gebiets u.a. durch Geschosswohnungsbau und andere verdichtete Bauformen mit den genannten Konsequenzen zu verhindern ist es aber erforderlich, bei der weiteren Entwicklung wieder verstärkt die Festsetzungen der Bebauungspläne zu Grunde zu legen und die Befreiungspraxis jeweils unter den oben aufgeführten Aspekten kritisch zu handhaben.

Anlage: Lageplan mit Geltungsbereich

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift.

IV. Kopie an Amt 63 z.K und z. W.

V. Rev. VI / Amt 61 / Abt. 611 / SG 611.2 z.W.