

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 11.03.2019

Drucksache Nr. **2019/065**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Stadtplanung  
Sachbearbeiter Melanie Griebe  
Stand 27.02.2019  
Aktenzeichen 628.1  
Mitwirkung

### **Bebauungsplan "ERBA-Arbeitersiedlung" mit Örtlichen Bauvorschriften: Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt für den im Plan vom 21.02.2019 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „ERBA-Arbeitersiedlung“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „ERBA-Arbeitersiedlung“ sowie den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 21.02.2019.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, für diese Satzungsentwürfe die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Sachdarstellung**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des ERBA-Areals, der seit 1992 stillgelegten Niederlassung der Baumwollspinnerei Erlangen-Bamberg, am Übergang zwischen Stadt und freier Landschaft. Das ERBA-Areal, dessen Gebäude zum großen Teil als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz stehen, soll städtebaulich wiederbelebt und neu genutzt werden. Hierbei soll gewerbliche Nutzung mit Wohnnutzung kombiniert werden, um die auch schon in der Vergangenheit dort anzutreffende Nutzungsvielfalt beizubehalten. Die historischen Arbeiterhäuser sollen saniert werden. Im Südwesten des ERBA-Areals soll vermehrt Wohnnutzung angesiedelt werden.

Durch den Bebauungsplan sollen in direkter Nachbarschaft zu den historischen Arbeiterhäusern neue Wohnbaugrundstücke für eine Doppelhausbebauung entstehen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,43 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt. Für die Anwendbarkeit dieser Norm sind folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Alle fünf Kriterien sind erfüllt, so dass § 13b BauGB angewendet werden kann. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht und ohne zusammenfassende Erklärung durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung wird nicht durchgeführt. Auch entfällt die Änderung des Flächennutzungsplans; lediglich eine nachträgliche Berichtigung ist erforderlich, da im Flächennutzungsplan dieser Bereich als geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt ist. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend § 13 b BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

Die Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der angrenzenden historischen Bebauung. Die Gebäude sind dreigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 7 m vorgesehen. Als Pendant zu den Wohnungen in den Arbeiterhäusern sollen hier Doppelhäuser für junge Familien entstehen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung und greifen bewährte regionaltypische Bauweisen auf. Der Spielraum für eine individuelle Gestaltung wird bewusst eingeschränkt. Der Regelungsumfang der Örtlichen Bauvorschriften wird so gewählt, dass gemeinsam mit den denkmalgeschützten Gebäuden der Arbeitersiedlung ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Die Erschließung erfolgt über die östlich gelegene Spinnerei. Auf den Grundstücken und im Plangebiet sind keine Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze befinden sich in einer gemeinsamen Quartiersgarage an der Spinnereistraße.

Zum Bebauungsplan ERBA-Arbeitersiedlung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Durch die Planung kommt es nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen**

Entwurf Bebauungsplan „ERBA-Arbeitersiedlung“, Fassung 21.02.2019

- Planteil
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

