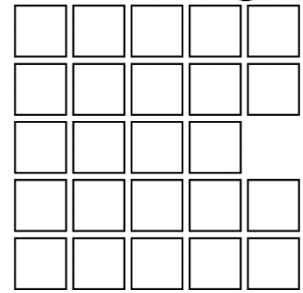


# 6. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 mit integriertem Grünordnungsplan

**Stadt Erlangen**



- Mozartstraße -

## Begründung

Vorentwurf

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: 11.07.2024

Herausgeber

Stadt Erlangen  
Referat für Planen und Bauen  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Bearbeitung

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstraße 28  
90478 Nürnberg

WGF Landschaft – Landschaftsarchitekten GmbH  
Vordere Cramergasse 11  
90478 Nürnberg

unter Mitwirkung von

Amt für Umweltschutz und Energiefragen  
Betrieb für Stadtgrün, Abfallwirtschaft und Straßenreinigung

## INHALT

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf und Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
1.1	Verfahrensablauf.....	5
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans .....	5
<b>2</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	6
4.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
4.1.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	6
4.1.3	Sonstige städtebauliche Planungen .....	7
4.2	Plangebiet .....	8
4.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	8
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie.....	8
4.2.3	Erschließung.....	9
4.2.4	Gebäude- und Nutzungsbestand.....	9
4.2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	9
4.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft .....	10
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	10
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.4	Bauweise.....	12
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
5.6	Abstandsflächen.....	13
5.7	Nebenanlagen .....	13
5.8	Tiefgarage / KfZ-Stellplätze / Fahrradstellplätze .....	13
5.9	Verkehrsflächen .....	14
5.10	Führung von Versorgungsleitungen.....	14
5.11	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	14

5.12	Festsetzungen zur Grünordnung .....	15
5.13	Artenschutzmaßnahmen .....	19
5.14	Örtliche Bauvorschriften / Baugestalterische Festsetzungen .....	20
<b>6</b>	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>21</b>
6.1	Ver- und Entsorgung .....	21
6.2	Naturschutz und Landschaftspflege.....	22
6.3	Klimaschutz und Energieeffizienz .....	22
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne und Hinweise auf Fachplanungen.....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>22</b>
9.1	Flächenbilanzierung .....	22
<b>10</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>23</b>
10.1	Pflanzen - Artenliste .....	23
10.2	Sortimentskonzept Erlanger Liste.....	24
10.3	DIN-Normen und sonstige Hinweise.....	25
10.4	Freiflächengestaltungspläne.....	25
10.5	Baumschutz .....	25
10.6	Fachgutachten.....	26

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2022 (Die amtlichen Seiten – Amtsblatt der Stadtverwaltung Erlangen - Nr. 14 / 81. Jahrgang S. 2) eingeleitet. Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss hat beschlossen den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Folgende Vorgehensweise bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB ist als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses festgelegt worden:

- Die Aufstellung des 6. Deckblatts des Bebauungsplans Nr. 181 – Mozartstraße – erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Weiterhin ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

### **1.2 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es handelt sich um kein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegt nicht vor.
- Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1. des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

Es ist eine Maßnahme der Umnutzung und Nachverdichtung zur Fortentwicklung und Anpassung der Innenstadt Erlangens; konkret zur Schaffung von Wohnraum und von Gewerbeflächen.

## **2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Das östlich der Werner-von-Siemens-Straße gelegene Bestandsgebäude auf dem Grundstück Mozartstr. 33b wurde bisher als reines Bürogebäude der Firma Siemens genutzt. Diese Nutzung wurde bereits aufgegeben. Das Bürogebäude lässt keine angemessene Umnutzung und Erweiterung für eine Mischnutzung zu, welche der neue Eigentümer des Grundstücks realisieren möchte.

Das Plangebiet liegt als Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 „Für das Gebiet zwischen Nürnberger Straße, Werner-von-Siemens-Straße, Hofmannstraße, Hartmannstraße und Schenkstraße“ aus dem Jahr 1969. Darin ist es als Mischgebiet mit einer Höhenstaffelung von maximal vier Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,1 (gemäß den Höchstwerten § 17 (1) BauNVO 1968) festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 181 kann das benötigte Baurecht zur Entwicklung des Grundstücks mit einer angemessenen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der innerstädtischen Lage unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden.

## **3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Ziel dieser Planung ist die Schaffung einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes entlang der Mozartstraße.

Die innerstädtische Lage und der Anspruch, eine qualitätvolle Neubebauung zu gewährleisten, führte in Abstimmung mit der Stadt Erlangen zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbs mit städtebaulichem Ideenteil. Der Ideenteil umfasste die östlich angrenzenden Grundstücke des bestehenden Umspannwerks sowie das bislang als Parkplatzfläche genutzte städtische Grundstück. Der Wettbewerb wurde im März 2022 abgeschlossen.

Der Entwurf des 1. Preises (BLAUWERK Architekten GmbH, München und grabner huper lipp Landschaftsarchitekten und Stadtplaner mbb, München) stellt eine städtebaulich überzeugende Lösung dar, widerspricht jedoch in einigen wesentlichen Festsetzungen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Geschossanzahl, GFZ), so dass im Ergebnis die Grundzüge der Planung betroffen sind und für deren Verwirklichung ein Planungserfordernis besteht.

## **4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

#### **4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) und im Regionalplan Region Nürnberg festgelegt. Die Stadt Erlangen ist Teil der gemeinsamen Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach, eingebettet in den Verdichtungsraum der gleichnamigen Metropolregion. Der Verdichtungsraum soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden. Auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen hingewirkt werden.

#### **4.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 (FNP) entwickelt. Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sind im FNP beachtet. Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als gemischte Baufläche

dargestellt. Der Landschaftsplan macht keine Aussagen zum Plangebiet. Die Planung steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

Im Osten grenzt die im Wettbewerb als Ideenteil betrachtete Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität an. Hierin befindet sich ein Umspannwerk der Stadtwerke Erlangens. Der Ideenteil wird voraussichtlich nicht zur Umsetzung kommen, daher ist beabsichtigt im Rahmen der Entwurfsbilligung den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Realisierungsteil zu reduzieren. Noch weiter östlich wird eine in Wohnbauflächen eingebettete Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. In den übrigen Himmelsrichtungen sind weitere gemischte Bauflächen dargestellt sowie die als Staatsstraße St 2240 klassifizierte Werner-von-Siemens-Straße westlich des Plangebiets und die als örtliche Hauptstraße dargestellte Gebbertstraße östlich des Plangebiets.

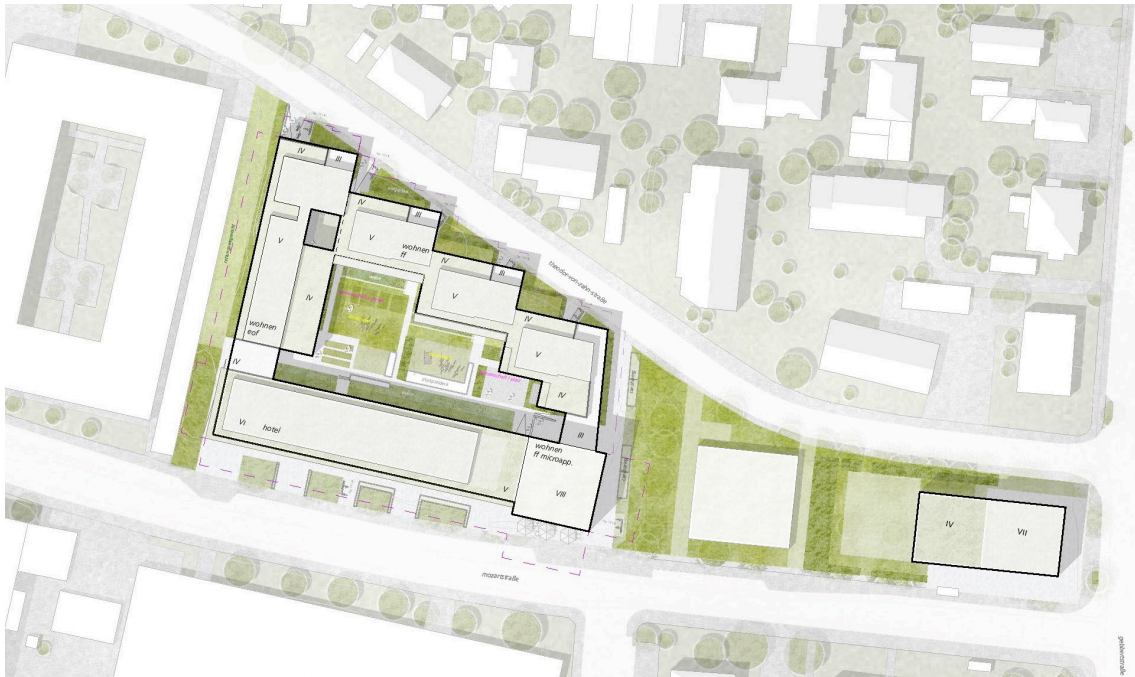
#### **4.1.3 Sonstige städtebauliche Planungen**

Bei der Planung werden die einschlägigen Satzungen und Verordnungen der Stadt Erlangen berücksichtigt. Hierzu zählen u.a. die Stellplatzsatzung, das städtebauliche Einzelhandelskonzept (SEHK) und das Vergnügungsstättenkonzept sowie die Freiflächengestaltungssatzung und die Baumschutzverordnung.

Zusätzlich dient das Wettbewerbsergebnis (BLAUWERK Architekten, grabner huper lipp Landschaftsarchitekten und Stadtplaner) als Ausgangslage für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers. Durch den 1. Preisträger wurde das Wettbewerbsergebnis mittlerweile überarbeitet.

Der Bebauungsvorschlag sieht auf dem Grundstück Mozartstr. 33b eine Blockrandbebauung mit unterschiedlichen Baukörpern und Bauhöhen vor: im Norden, an der untergeordneten Theodor-v.-Zahn-Straße mit kleinteiligeren Baukubaturen für Wohnnutzungen, im Westen und Süden mit einer durchgehenden Riegelbebauung. Entlang der Südseite sind Büroflächen sowie eine Hotelnutzung geplant.

Im Wettbewerb wurden vom 1. Preisträger bereits Grundzüge der Freiflächengestaltung im Plangebiet benannt. Im Zentrum der Bebauung liegt, frei von Feuerwehrflächen der gemeinschaftlich nutzbare Wohnhof. Es sind Strauch und Baumpflanzungen, Gemeinschaftsplätze und Kinderspielflächen vorgesehen. Eine schmale Gartenzone und Atriumhöfe bereichern das Freiraumangebot. Die Dachlandschaft wird in unterschiedlichen Intensitäten als Dachterrassen und extensiv begrünte Biodiversitätsdächer gestaltet. An den Fassaden ist eine Begrünung vorgesehen. Das Regenwasser soll bewirtschaftet, gesammelt, genutzt und zurückgehalten werden. Das Dach ist als leistungsfähiges Retentionsdach ausgebildet und soll bei temporärem Starkregen bereits einen Großteil zurückhalten und reduziert abgeben. Bei Überschuss sind im Außengelände Sickermulden mit Rigolen vorgesehen.



Städtebauliches Konzept

## 4.2 Plangebiet

### 4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Baugebiet befindet sich südöstlich des Stadtzentrums. Das Areal grenzt im Norden an die Theodor-von-Zahn-Straße, wo ein in verschiedenen Bauweisen geprägtes und durchmischtes Wohngebiet angrenzt. Im Osten grenzt ein Umspannwerk der Stadtwerke Erlangen an das Plangebiet. Im weiteren Verlauf in Richtung Osten befindet sich ein Parkplatz und jenseits der Gebbertstraße ein großzügiger Spielplatz. Generell kann festgehalten werden, dass sich das Stadtgebiet in Richtung Osten durch Wohngebiete geprägt wird, die mit gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen angereichert sind. Südlich wird das Plangebiet durch die Mozartstraße begrenzt und auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die Rückseite des Kantinengebäudes des ehemaligen Verwaltungshochhauses von Siemens. Das Hochhaus und die Kantine (ehemals Kasino) sind als denkmalgeschützte Gebäude eingetragen. Das südlich angrenzende Areal um das Hochhaus befindet sich ebenfalls in einer Umplanung zu einem gemischt genutzten Quartier. Westlich befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Bürogebäude mit unterschiedlichen privaten und öffentlichen Nutzern. Dieses Nachbargrundstück befindet sich im Besitz der (Vorhabenträgerin), die das Grundstück des vorliegenden Bebauungsplans entwickelt.

### 4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem 4-stöckigen Bürogebäude und zusätzlichem zurückversetztem Technikgeschoss, welches sich zu Mozartstraße hin orientiert. Richtung Norden zur Theodor-von-Zahn-Straße wird durch eine oberirdische Stellplatzanlage sowie der Zufahrt für die darunterliegende Tiefgarage ein rückwärtiger Bereich ausgebildet.

Das Plangebiet liegt ca. auf 281 m über Normalhöhennull (NHN) und ist nahezu eben.

Das Plangebiet ist dicht überbaut und auf der Ost-, West und Südseite randlich mit einem schmalen Streifen Siedlungsgrün (Rasen, Ziergehölze) umgeben. Auf der Nordseite stehen entlang der Theodor-von-Zahn-Straße einige Laubbäume. Der Innenhof ist vollständig



versiegelt. Nördlich der Theodor-von-Zahn-Straße schließt Wohnbebauung mit Gärten an. Die nächst gelegen Freifläche ist der Spielplatz an der Schellingstraße.

### **4.2.3 Erschließung**

#### Externe Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Theodor-von-Zahn-Straße und im Süden durch die Mozartstraße erschlossen. Aufgrund der engmaschigen Straßenstruktur sind Ziele in der Umgebung schnell und einfach erreichbar.

In ca. 100 m Entfernung besteht Anschluss an die Werner-von-Siemens-Straße, die als Verbindungsstraße der umliegenden Stadtviertel sowie als Autobahnzubringer über die Auffahrt Erlangen-Zentrum zur westlich verlaufenden BAB 73 dient.

#### Ruhender Verkehr

Im nördlichen Bereich des Bestandsgebäudes liegt eine oberirdische Stellplatzanlage, die von der Theodor-von-Zahn-Straße im Norden erschlossen wird. Zusätzlich befindet sich im Norden eine Zufahrt zur Tiefgarage. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung werden die bisherigen Stellplätze aufgehoben und es ist geplant den Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage unterzubringen. Es ist zudem geplant die Tiefgaragenzufahrt des Nachbargrundstücks (Werner-von-Siemens-Straße 61) zu nutzen und die dort bestehende mit der hier geplanten Tiefgarage zu verbinden.

#### ÖPNV

In der Umgebung des Plangebiets liegen mehrere Bushaltestellen (die Linien 201, 286, 287, 296), welche in direkter Nachbarschaft entlang der Mozartstraße und der Werner-von-Siemens-Straße liegen. Durch die zentrale Lage der Haltestellen können mit den Buslinien sowohl Orte in der Innenstadt als auch in den umliegenden Stadtvierteln gut erreicht werden. Über die Buslinien ist zudem ein Anschluss an den Erlangener Bahnhof gegeben, wodurch ein Zugang an das regionale und überregionale öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht wird.

Zusätzlich ist eine Haltestelle der Stadt-Umland-Bahn (StUB) in der Sieboldstraße geplant (ca. 250 m Entfernung), wodurch zukünftig eine direkte Verbindung nach Nürnberg bzw. zum Bahnhof Erlangen oder nach Herzogenaurach besteht.

#### Fußgänger / Radfahrer

Sowohl die Hofmannstraße als auch die Mozartstraße besitzen beidseitig Bürgersteige, die Fußgängern eine sichere Fortbewegung ermöglichen. Lediglich die Mozartstraße besitzt beidseitig Radschutzstreifen auf der Fahrbahn, womit die westlich liegende Werner-von-Siemens-Straße mit der östlich liegenden Gebbertstraße verbunden und das Plangebiet somit in das weiterführende Radwegenetz eingebettet wird.

### **4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand**

Das bestehende Bürogebäude steht derzeit leer. Für die Realisierung des beschriebenen Bauvorhabens wird die bestehende Bebauung vollständig rückgebaut.

### **4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die privaten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

### **4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 181 „Für das Gebiet zwischen Nürnberger Straße, Werner-von-Siemens-Straße, Hofmannstraße, Hartmannstraße und Schenkstraße“ aus dem Jahr 1969. In diesem ist das Plangebiet bislang als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser setzt vom anvisierten Vorhaben differierende Bauhöhen fest sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), welche für das Vorhaben nicht ausreichen. Durch das vorliegende 6. Deckblatt des Bebauungsplans werden diese städtebaulichen Parameter an das Vorhaben angepasst und der bisher geltende Bebauungsplan in Teilen überplant.

## **5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich schließt die Flst.-Nrn. 1075, 1075/6 und 1076/2 der Gemarkung Erlangen ein und weist eine Fläche von ca. 0,6 ha auf. Er umfasst mithin die Fläche, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem 6. Deckblatt soll das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs umgesetzt werden, welches im nördlichen Bereich Wohnnutzungen und im südlichen Bereich eine Büro- und Hotelnutzung vorsieht. Mit den anvisierten Nutzungen kann ein ausgewogenes Mischungsverhältnis in dem festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO hergestellt werden.

Für das Mischgebiet wird der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten i.S. der „Erlanger Liste“ (siehe Kapitel 10.2) sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Aufrechterhaltung der Versorgungsbedeutung der Erlanger Innenstadt und der Nahversorgungslagen. Darüber hinaus kann die Innenstadt Erlangens als zentraler Versorgungsbereich geschützt und ihre Attraktivität als Einzelhandelsstandort dauerhaft gesichert werden.

Für die sonstigen zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment werden zentrenrelevante Randsortimente grundsätzlich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 80 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit soll einer Aushöhlung des Sortimentskonzepts durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten begegnet werden.

Für die im Mischgebiet allgemein zulässigen Handwerksbetriebe und produzierenden Gewerbebetriebe wird bestimmt, dass diese ausnahmsweise untergeordnete Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten haben dürfen. Die Verkaufsfläche darf maximal 80 m<sup>2</sup> groß sein. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 80 m<sup>2</sup> ist aufgrund der Eigenart des Gebiets angemessen.

Um diesen Charakter weiter zu stärken und städtebauliche Missstände vorzubeugen, werden die Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sowie

bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen.

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Im Baugebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 zulässig. Damit ist der gemäß § 17 BauNVO zulässige Orientierungswert für die Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 überschritten.

Grundsätzlich kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die GRZ bis zu 0,8 überschritten werden, um mehr Flexibilität für die Errichtung von Hauptgebäuden zu ermöglichen.

Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 S. 4 i.V.m. § 21a Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, hier die Fläche für Gemeinschaftstiefgarage, bei der Ermittlung der GRZ und GFZ nicht mitgerechnet werden. Bei voller Ausnutzung der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen, kann die GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist es möglich, neben einem hohen Maß an baulicher Nutzung zur Schaffung von Wohnraum gleichzeitig qualitätsvolle Aufenthaltsräume im Freiraum anzubieten. Durch die Ausführung der Tiefgaragenüberdeckung als Retentionsfläche, kann die Überschreitung darüber hinaus kompensiert werden.

#### **Geschossflächenzahl GFZ**

Im Baugebiet ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,1 zulässig. Damit ist der gemäß § 17 BauNVO zulässige Orientierungswert für die Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 überschritten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergrenze für die GRZ und die GFZ ist städtebaulich wie folgt begründet und vertretbar:

- Die Bebauung nimmt die Höhenentwicklung der westlich angrenzenden Gebäude außerhalb des Plangebiets auf, wodurch eine Erhöhung der Baudichte (GFZ) notwendig wird.
- Ungünstige Auswirkungen auf Nachbargebäude und -bereiche durch die erhöhte GFZ, z.B. durch Verschattung, sind durch Situierung und Begrenzung der Höhenentwicklung ausgeschlossen.
- Die Erhöhung der GFZ, wie oben dargestellt, ist städtebaulich angemessen und entspricht der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Trotz Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ sind ausreichend private (Terrassen, Dachterrassen) und halböffentliche Freiräume für alle Wohneinheiten sowie eine Spielfläche für Kinder vorhanden.
- Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Begrenzung der Höhenentwicklung und durch Einhaltung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Ungünstige

Auswirkungen auf das benachbarte Umfeld werden somit vermieden.

- Mit der Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern auf Hauptgebäuden und Nebenanlagen wird ein Beitrag zur Niederschlagsentwässerung sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht.
- Die hohe bauliche Dichte wird weiterhin durch die weitgehend verkehrsfreie Ausgestaltung der Freiflächen sowie durch die unterirdische Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage ausgeglichen. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr vollständig in den Tiefgaragen unterzubringen, um in den Außenbereichen des Plangebiets Verkehr zu vermeiden und Wohnqualität in Form von Freiflächen zu gewinnen. Um einem hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken und einen Beitrag zur Niederschlagsentwässerung zu leisten, wird die Tiefgarage außerhalb von baulichen Anlagen mit einer mind. 0,8 m hohen Erdschicht bedeckt und begrünt. In Bereichen, in denen Bäume gepflanzt werden, erfolgt ein Bodenaufbau von mind. 0,9 m bzw. 1,2 m (siehe Kapitel 5.8).

Die Erhöhung der GRZ und GFZ im Baugebiet ist städtebaulich angemessen und entspricht der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die oben aufgeführten Aspekte begründen, dass die Überschreitungen des Orientierungswerts für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO vertretbar ist. Es werden dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

### **Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung**

Innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien definierten Baufenster sind Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung festgesetzt. Diese spiegeln die unterschiedlichen Höhenentwicklungen des geplanten Gebäudekomplexes wieder und zeigen die Staffelung der 3- bis 6-geschossigen Gebäude sowie des 8-geschossigen Gebäudeteils im Südosten auf.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der Sicherstellung der Höhenentwicklung werden die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Bestimmung kann eine zu starke Höhenentwicklung ausgeschlossen werden, die die mögliche Beeinträchtigungen auf umliegende Gebäude haben könnte.

Es werden maximale Wandhöhen festgesetzt, die sich auf den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt beziehen. Als maximale Wandhöhe gilt jeweils der Bereich zwischen dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum obersten Punkt der Gebäude, welcher die Oberkante der Attika bildet. Da das Plangebiet nahezu eben ist, wird lediglich ein Höhenbezugspunkt in der Mozartstraße bestimmt.

Um im Bereich von Dachterrassen, die von der Attika (Abschluss der Wand) abgesetzt sind, Geländer und Brüstungen zu ermöglichen, kann hier die maximal zulässige Wandhöhe um 1,50 m überschritten werden. Dies ist erforderlich, um die Sicherheit auf den Dachterrassen (Sturzsicherung) herzustellen.

Um die Ausbildung des Erdgeschosses in einer Hochparterre-Bauweise zu fördern und gleichzeitig Souterrain-Geschosse zu unterbinden, wird eine maximale Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau festgesetzt.

## **5.4 Bauweise**

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt,

worin Gebäude mit einer Länge von über 50 m mit seitlichen Grenzabstand zulässig sind, um die die Kubatur der Baukörper errichten zu können. Das Ausmaß / die Länge der Bebauung wird zusätzlich durch die Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche beschränkt.

### **5.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Das Planungskonzept basiert auf dem Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Es entspricht der Vorgabe des § 1a BauGB eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Es setzt den Leitgedanken einer verträglichen Nachverdichtung um.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Freihaltung von Freiflächen zu sichern. So geben die Baugrenzen genügend Freiraum für geringfügige Anpassungen durch die Vorhabenträger und sind dennoch so eng gesetzt, dass der anvisierte Städtebau bereits auf Ebene des Bebauungsplans ablesbar ist.

### **5.6 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und das sich daraus ergebende Maß bestimmt.

Die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei maximaler Ausnutzung der Bauräume und der Wandhöhe wird zum Entwurf des Bebauungsplans durch hilfsweise Anwendung der Abstandsflächenregelung der BayBO mit 0,4 H geprüft. Sofern sich hieraus Überschreitungen ergeben, kann mittels einer Besonnungsstudie auf Grundlage der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen - Teil 1 Allgemeine Anforderungen), welche für Wohnräume quantitative und qualitative Mindestanforderungen definiert, überprüft werden ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

### **5.7 Nebenanlagen**

Um das gestalterische Erscheinungsbild und die Freiflächen im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO vorwiegend in die Gebäude und in die Tiefgarage zu integrieren. Um dennoch eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, sind Nebenanlagen darüber hinaus oberirdisch innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Dadurch wird der Umfang der Nebenanlagen in den Außenanlagen auf ein erforderliches Maß minimiert und der Erhalt möglichst großzügiger Freiflächen sichergestellt.

Nebenanlagen sind grundsätzlich überdacht herzustellen und ab einer Grundfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Sichtseiten von Nebenanlagen zu angrenzenden öffentlichen Flächen sind blickdicht einzuhausen und zu begrünen. Mit diesen Festsetzungen wird das gestalterische Erscheinungsbild der oberirdischen Nebenanlagen geregelt. Um versiegelte Flächen möglichst zu minimieren, sind Fahrradabstellanlagen sowie Feuerwehrlflächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zu errichtende Kinderspielplätze nach Bayerischer Bauordnung sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

### **5.8 Tiefgarage / Kfz-Stellplätze / Fahrradstellplätze**

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für Kfz sind vollständig in einer

Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen. Für die Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen heranzuziehen.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets im Stadtbereich Erlangens mit seiner guten fußläufigen Anbindung an Nahversorgungseinrichtungen sowie seiner Einbindung in das ÖPNV- und Radwegenetz kann im Rahmen der Genehmigung des Bauvorhabens eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze betrachtet werden. Hierfür sind mithilfe eines Mobilitätsgutachtens Maßnahmen für ein alternatives Mobilitätsangebot zu ergreifen und deren Umsetzung zu sichern. Alternativ ist die Ablöse der Stellplätze denkbar.

Die nachzuweisenden Stellplätze für Fahrräder sind vorwiegend in der Tiefgarage oder in den Gebäuden integriert unterzubringen. Ausnahmsweise zulässig sind Fahrradstellplätze in den dafür vorgesehenen oberirdischen Nebenanlagen oder in geringer Zahl auch an den Hauseingängen.

Durch die Unterbringung der KFZ-Stellplätze in einer Tiefgarage werden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm reduziert und Freiflächen für Freizeitnutzung geschaffen. Weiterhin werden Störungen des Wohnumfeldes vermieden und der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freigehalten.

Die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage wird mit der Tiefgarage des westlich angrenzenden Grundstücks außerhalb des Geltungsbereichs verbunden, um die bereits bestehende Zu- und Ausfahrt mit nutzen zu können. Dadurch können Beeinträchtigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr zu minimiert werden

Mit der geforderten Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 0,8 m bzw. 0,9 m / 1,2 m bei Baumpflanzungen für kleinkronige und mittelkronige Bäume wird sichergestellt, dass trotz flächiger Unterbauung des Plangebietes die Begrünung und Pflanzung von Bäumen möglich ist.

## **5.9 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist im Norden und Süden von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Die Erschließung des Mischgebiets für KfZ erfolgt ausschließlich über die bereits bestehende Zufahrt der benachbarten Tiefgarage. Damit wird der Verkehrsfluss gebündelt und die Theodor-von-Zahn-Straße sowie die Mozartstraße entlastet.

## **5.10 Führung von Versorgungsleitungen**

Um Störungen des Stadtbildes bzw. des gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Zum Schutz von Bestandsbäumen und Baumneupflanzungen sind Regelungen zu Schutzabständen und -maßnahmen getroffen.

## **5.11 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Der Ausbau der Stromproduktion aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) stellt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, zur dezentralen Energieversorgung und zur Reduktion von Luftschadstoffen dar. Zudem werden dadurch Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken reduziert.

Daher beschloss der Erlanger Stadtrat am 16.12.2020 die sog. solare Baupflicht. Der Beschluss sieht vor, dass bei der Schaffung von neuem Bauplanungsrecht bzw. der Änderung von bestehendem Bauplanungsrecht die Pflicht zur flächendeckenden Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden eingeführt wird. Nach Möglichkeit soll auf jedem

Grundstück die Energiemenge erzeugt werden, die für den jeweiligen Haushalt benötigt wird.

Mit diesen Festsetzungen wird ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugt und Fehlstellungen von Dachaufbauten vermieden, die das Ortsbild nachhaltig stören würden und einer wirtschaftlichen Solarenergienutzung entgegenstehen.

Unbenommen der textlichen Festsetzung sind die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (u.a. die BayBO) zu beachten.

Im Bereich von Dachterrassen, Dachaufbauten und erforderlichen Rettungswegen auf den Dächern sind keine Solaranlagen erforderlich, um diese Nutzungen nicht einzuschränken. Solaranlagen sind mit der festgesetzten Dachbegrünung auf gleicher Fläche zu kombinieren.

## **5.12 Festsetzungen zur Grünordnung**

### Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen in Form von „zu begrünenden Flächen“ festgesetzt. Die Grünflächen stellen die erforderliche wohnungsnaher Freiflächenversorgung dar und bilden den Grünen Rand der Bebauung. Innerhalb der privaten Grünfläche sollen auch die erforderlichen Spielflächen für Kinder nachgewiesen werden.

### Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

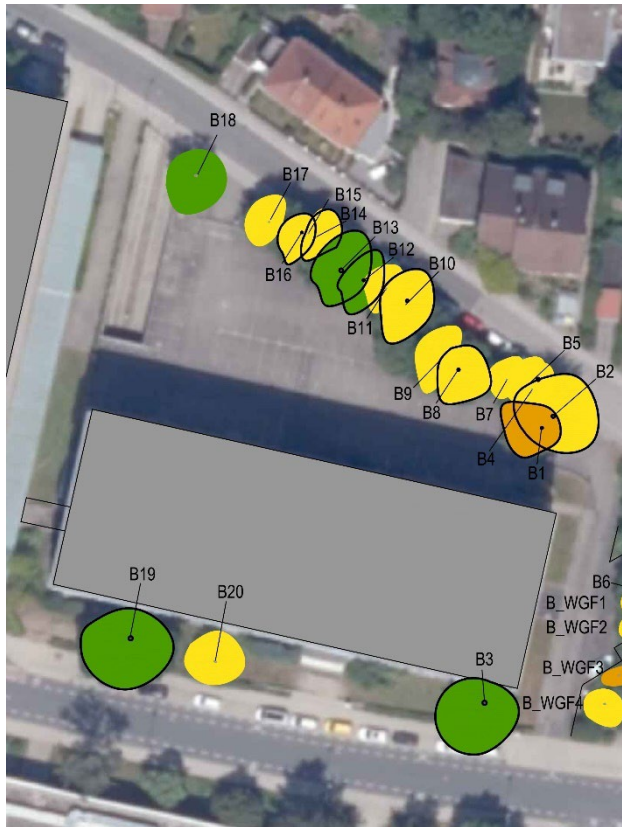
Um eine angemessene Eingrünung des Baugebiets sicherzustellen, sind die unbebauten Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die „zu begrünenden Flächen“ sind in der Planzeichnung festgesetzt. Weitere Begrünungen des Plangebietes finden auf Dachflächen und an den Fassaden statt.

### Unbebaute Flächen, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz / Wege

Das Plangebiet wird auch zukünftig sehr stark von Überbauung, Versiegelung und Unterbauung mit einer Tiefgarage geprägt sein. Wichtig ist daher, dass verfügbare, nicht baulich in Anspruch genommene Flächen als Vegetationsflächen angelegt und angesät oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen bepflanzt werden. Wege und Stellflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser wird zurückhalten, verdunstet und über Rigolen versickert. Diese Festsetzungen stellen wichtige Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel innerhalb des Plangebietes dar.

### Baumbestand / Baumerhalt

Der Baumbestand im erweiterten Plangebiet (Wettbewerbsgebiet) wurde von WGF Landschaft GmbH auf Grundlage einer Vermessung nach Art und Stammumfang erhoben und hinsichtlich städtebaulicher Bedeutung, Vitalität und Schutzstatus Baumschutzverordnung eingestuft. Weitere Bewertungskriterien waren die räumliche Bedeutung, die Bedeutung für den Freiraum und die Biodiversität.



Innerhalb des Geltungsbereiches wurden 20 Einzelbäume erfasst. Davon unterliegen 10 Bäume der Baumschutzverordnung (in der Karte mit einem schwarzen Rand und Punkt markiert).

Die Gesamtbewertung zeigt, dass lediglich ein Baum mit einer geringen Bedeutung eingestuft ist (orange Farbe). 5 Bäume weisen eine hohe Bedeutung auf (grüne Farbe).

Aufgrund der Tiefgaragenplanung können im Plangebiet keine Bäume erhalten werden. Für die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich.

Abb.: Baumbewertung WGF Landschaft GmbH, Feb. 2024

Baumbestandsliste zum qualifizierten Baumbestandsplan  
 Grundlage Vermessung Lauterbach 08.12.2023

Nr.	Art	StU in cm	Baumschutzverordnung	Vitalität	Bedeutung räumlich	Bedeutung Städtebau	Bedeutung Freiraum	Bedeutung Biodiversität	Bedeutung gesamt
B1	Hainbuche	105	ja	deutliche Schäden, abgestorbene Hauptäste 0	gering 1	gering 1	gering 1	mittel 2	gering 1
B2	Schwarzkiefer	162	ja	mäßig vital 2	hoch 3	hoch 3	hoch 3	gering 1	mittel 2
B3	Schwarzkiefer	210	ja	vital 3	hoch 3	hoch 3	hoch 3	gering 1	hoch 3
B4	Hainbuche	63		mäßig vital 2	hoch 3	mittel 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2
B5	Hainbuche	54		mäßig vital 2	hoch 3	mittel 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2
B6	Spitzahorn			Mäßig vital 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2
B7	Spitzahorn	60		mäßig vital	hoch	mittel	mittel	mittel	mittel



				2	3	2	2	2	2
B8	Spitzahorn	120	ja	mäßig vital 2	hoch 3	mittel 2	hoch 3	mittel 2	mittel 2
B9	Hainbuche			mäßig vital 2	hoch 3	mittel 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2
B10	Robinie	133	ja	vital 3	hoch 3	mittel 2	hoch 3	gering 1	mittel 2
B11	Hainbuche	2 stämmig 14/15		mäßig vital 2	hoch 3	mittel 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2
B12	Winterlinde	103	ja	vital 3	hoch 3	mittel 2	hoch 3	mittel 2	hoch 3
B13	Schwarzkiefer	183	ja	vital 3	hoch 3	hoch 3	hoch 3	gering 1	hoch 3
B14	Hainbuche	85	ja	mäßig vital 2	hoch 3	mittel 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2
B15	Hainbuche	60		mäßig vital 2	hoch 3	mittel 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2
B16	Hainbuche	82	ja	mäßig vital 2	hoch 3	mittel 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2
B17	Spitzahorn	57		mäßig vital 2	hoch 3	mittel 2	mittel 2	mittel 2	mittel 2
B18	Spitzahorn	3 stämmig 23/18/18		mäßig vital 2	hoch 3	mittel 2	hoch 3	mittel 2	hoch 2
B19	Roteiche	205	ja	vital 3	hoch 3	hoch 3	hoch 3	gering 1	hoch 3
B20	Zierkirsche	2 stämmig 23/17		mäßig vital 2	mittel 2	mittel 2	hoch 3	gering 1	mittel 2

Tabelle: Baumbewertung WGF Landschaft GmbH, Feb. 2024

Pflanzgebot für Bäume

In der „zu begrünenden Fläche“ im Zentrum des Quartiers und an der Südseite sind Baumpflanzungen festgesetzt. Es sind mindestens 9 klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen, davon mindestens 2 mittelkronige Bäume im zentralen Bereich der zu begrünenden Fläche. Um langfristig die Vitalität dieser Bäume sicherzustellen, werden Festsetzungen zum Mindestvolumen des Wurzelraums für zu pflanzende Bäume getroffen.

Das Büro Landschaft + Design H2 GmbH, dass mit der Entwurfsplanung der Freiflächen beauftragt ist, hat eine Baumwertermittlung gemäß Baumschutzverordnung vorgenommen. Nach der Ermittlung sind mindestens 9 Bäume als Ersatz zu pflanzen.

**BAUMKARTIERUNG, BAUMWERTERMITTLUNG**

Projekt: Erlangen, Mozartstraße

Nr.	Baumart	STU	R=	Stammquerschnitt in cm <sup>2</sup>	Baumwert €/cm <sup>2</sup>	Baumwert 100%	Wertminderung gesamt	tatsächlicher Baumwert mit Minderung
		[cm]	[cm]					
B1	Hainbuche	105	16,719745	877,79	4,60	4.037,82	60%	1.615,13
B2	Schwarzkiefer	162	25,796178	2.089,49	1,90	3.970,03	35%	2.580,52
B3	Schwarzkiefer	210	33,43949	3.511,15	1,90	6.671,18	15%	5.670,50
B8	Spitzahorn	120	19,10828	1.146,50	2,90	3.324,84	35%	2.161,15
B10	Robinie	133	21,178344	1.408,36	3,70	5.210,93	15%	4.429,29
B12	Winterlinde	103	16,401274	844,67	2,90	2.449,53	30%	1.714,67
B13	Schwarzkiefer	183	29,140127	2.666,32	1,90	5.066,01	25%	3.799,51
B14	Hainbuche	85	13,535032	575,24	4,60	2.646,10	40%	1.587,66
B16	Hainbuche	82	13,057325	535,35	4,60	2.462,61	35%	1.600,70
B19	Roteiche	205	32,643312	3.345,94	6,20	20.744,82	10%	18.670,34
<b>Summe in €</b>								<b>43.829,47</b>

Hinweis:

Baumbestand inkl. Wertminderung nachrichtl. übernommen bzw. abgeleitet von WGF, Baumbestandsliste vom 12.02.2024 (zzgl. Planteil, Vermessung und Bildmaterial)

Geschützter Baumbestand gem. StU bzw. B-Plan

Anzahl Ersatzbäume	Baumart	STU		Baumwert /Stück*	Baumwert Summe
in Stück		[cm]		Herstellungskosten mit Pflege*	
4	Acer campestre 'Elsrijk'	25-30	Sol, 4xv	2.965,48	11.861,92
3	Amelanchier lamarckii	25-30	Sol, 5xv	4.748,10	14.244,30
2	Tilia tomentosa 'Brabant'	25-30	Sol, 4xv	2.965,48	5.930,96
4	Corylus colurna	25-30	Sol, 4xv	2.965,48	11.861,92
<b>13</b>				<b>Summe in €</b>	<b>43.899,10</b>

\*Preise gem. Bruns online Katalog, Stand 27.03.2024

<https://online.brunns.de/de-de>

Hinweis:

Für DGNB-Konformität ausschließlich XXXXXYYYYYYYYZZZZ verwenden

**Gegenüberstellung Eingriff- Ausgleich**

Maßnahme	Zusammenstellung
Eingriff	43.829,47
Ausgleichsmaßnahmen	43.899,10
<b>Differenzsumme in -69,63</b>	

**Alternativ**

Anzahl Ersatzbäume	Baumart	STU		Baumwert /Stück*	Baumwert Summe
in Stück		[cm]		Herstellungskosten mit Pflege*	
3	Acer campestre 'Elsrijk'	35-40	Sol, 5xv	5.497,80	16.493,40
2	Amelanchier lamarckii	20-25	Sol, 5xv	3.798,48	7.596,96
2	Tilia tomentosa 'Brabant'	35-40	Sol, 5xv	5.497,80	10.995,60
2	Corylus colurna	30-35	Sol, 5xv	4.581,50	9.163,00
<b>9</b>				<b>Summe in €</b>	<b>44.248,96</b>

\* Preise gem. Bruns online Katalog, Stand 27.03.2024

<https://online.brunns.de/de-de>

**Gegenüberstellung Eingriff- Ausgleich**

Maßnahme	Zusammenstellung
Eingriff	43.829,47
Ausgleichsmaßnahmen	44.248,96
<b>Differenzsumme in -419,49</b>	

Aufgestellt:  
27.03.2024; lr

Abb.: Baumwertermittlung H2 GmbH, Juni. 2024

Für die Bepflanzung sind Arten der Pflanzenliste aus Kap. 10.1 zu verwenden. Über eine textliche Festsetzung wird die Auswahl der zu pflanzenden Arten für alle textlich oder

zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen an diese Liste gebunden, um die Verwendung standortgerechter, stadtklimafester, gestalterisch passender und – so weit vor dem Hintergrund des Klimawandels möglich – für die heimische Fauna gut nutzbarer Gehölzarten zu gewährleisten.

#### Mindestpflanzgrößen

Durch die Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume wird eine frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen erreicht und die Vitalität und Überlebensfähigkeit der Baumpflanzungen dauerhaft sichergestellt.

#### Fassadenbegrünung

Die kühlende Wirkung von Fassadenbegrünungen trägt zur Verringerung der thermischen Belastung und zum Regenrückhalt bei. Daher wird festgesetzt, dass fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m bei Hauptgebäuden, Fassaden von Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen sowie Mauern mit erdgebundenen Kletterpflanzen zu begrünen sind. Der erforderliche durchwurzelbare Bodenraum muss je Pflanze mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen und auf Privatgrund liegen.

### **5.13 Artenschutzmaßnahmen**

Für das geplante Vorhaben ist ein artenschutzrechtliches Gutachten des Büros für ökologische Studien C. Strätz Dipl. Geoökologe, Bayreuth in Arbeit.

Das bestehende Gebäude wurde von außen auf potenziell geeignete Habitatstrukturen untersucht. Folgendes konnte festgestellt werden:

#### Vögel

- An den Eingängen (Nord und Süd) konnten Fehlstellen an der Blechverkleidung festgestellt werden, die als Schlupfloch für beispielsweise Sperlinge und Meisenvögel genutzt werden können. Bei den Kartierungen konnte bisher jedoch keine Brutplatznutzung festgestellt werden.
- Balkone und sonstige Absätze können als Brutstätten von Tauben genutzt werden. Im Frühjahr und Frühsommer 2024 konnten jedoch keine Brutversuche von Straßen-, Türken- und Ringeltauben am Gebäude nachgewiesen werden.
- Abstehende Blech-, Schiefer- ö.ä. -Verkleidung (Attika) werden im Siedlungsbereich auch von Mauersegler, Hausrotschwanz, Grauschnäpper und Bachstelze als Brutplatz genutzt. Schwerpunktmäßig im Mai und Juni 2024 wurden deshalb morgens und abends Beobachtungstermine absolviert, um mögliche Anflüge am Gebäude zu dokumentieren. Entsprechende Feststellungen gelangen aber im o.g. Zeitraum nicht.

#### Fledermäuse

- Blechverkleidungen mit Fehlstellen stellen mögliche Fledermausquartiere dar. Direkt am Gebäude war bei den abendlichen Exkursionen in keinem Fall Fledermausaktivität bzw. Quartierverdacht nachweisbar. Gebäude und Baumbestand weisen derzeit keine Fledermausquartiere auf. Weder im Rahmen der Dauerbeobachtung (stationäre Batcorder) noch bei den Transektbegehungen konnten Hinweise auf eine Quartiernutzung erbracht werden. Für die Gruppe der Fledermäuse liegen bisher keinerlei Hinweise auf eine derzeitige Quartiernutzung am / im Gebäude Mozartstr. 33b vor.

#### Andere Tiergruppen

Mulmkäfer (Eremit): Altbaumbestand mit ausreichend großen Mulmhöhlen fehlt.

Nachtfalter (Nachtkerzenschwärmer): Futterpflanzen fehlen im Gebiet oder sind nur vereinzelt vorhanden und ohne Besiedlungsspuren (Kotpellets, Raupen, Puppen).

Reptilien (Zauneidechse): Keine früheren Funde lt. ASK bzw. KarlaNatur im Gebiet. Keine Anbindung an bekannte Vorkommen des Stadtgebietes. Mangelnde Standorteignung durch hohen Versiegelungsgrad und Mangel an Versteckplätzen. Während der Vogelkartierungen konnten keine Hinweise auf Vorkommen der Zauneidechse ermittelt werden.

#### Fazit des Gutachtens:

Durch den Abriss des Gebäudes Mozartstr. 33b sind aktuell weder Brutplätze von Vogelarten (Gebäudebrüter) noch Quartiere oder Ruhestätten von Fledermäusen betroffen. Auch andere saP-relevante (streng geschützte) Tier- und Pflanzenarten kommen im Gebiet nicht vor oder sind durch geplante Eingriffe betroffen. Für die Rodungen der Bäume und Sträucher auf dem Grundstück ist der gesetzlich geschützte Zeitraum vom 1.03. bis 30.09. nach §39 BNatSchG zu beachten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Bebauungsplan bisher folgende Maßnahmen festgesetzt oder als Hinweis .

- Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen.
- Beleuchtungsanlagen sind auf den jeweils zulässigen Verkehr erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben möglichst insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit einer warm-weißen Farbtemperatur ( $\leq 3000$  Kelvin) zulässig.

### **5.14 Örtliche Bauvorschriften / Baugestalterische Festsetzungen**

#### Dächer und Dachaufbauten

Im Plangebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden ausschließlich als begrünte Flachdächer mit einer max. Dachneigung von  $7^\circ$  zulässig, um eine homogene Dachlandschaft zu schaffen. Dem städtebaulichen und architektonischen Konzept entsprechend werden dadurch kubische Baukörper in zeitgemäßer Architektur entstehen.

Im Plangebiet sind Dächer zu begrünen, um Regenwasser am Beginn der „Abflusskette“ wirksam zurückzuhalten, mithilfe der Anpflanzungen klimatisch günstige Verdunstungseffekte herbeizuführen und die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren zu fördern. Ausgenommen von der Regelung sind haustechnischer Anlagen mit dazugehörigen Dachausstiegen, Dachterrassen sowie erforderliche Rettungswege.

Um negative gestalterische Einflüsse auf die angrenzenden öffentlichen Räume zu vermeiden, werden Dachaufbauten für technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Gestalt beschränkt.

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit eine homogene Fassade zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig und entsprechend ihrer Höhe zurückzusetzen.

Da im Bereich der Wohnbebauung das letzte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, sind Außenwohnbereiche als Dachterrassen zur Steigerung der Wohnqualität zulässig. Um den Grad der Versiegelung zu begrenzen, dürfen nur  $15 \text{ m}^2$  der Terrassenflächen befestigt sein. Die übrigen Flächen auf der Ebene des Staffelgeschosses sowie die

Dächer des Staffelgeschosses sind zu begrünen und mit Solaranlagen zu versehen

Die Festsetzungen zielen sowohl auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude als auch der Dachlandschaft und auf das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung ab, ohne jedoch die notwendigen technischen Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gebäude einzuschränken.

#### Werbeanlagen

Für das Plangebiet werden keine expliziten Regelungen getroffen und es gelten die Bestimmungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Erlangen.

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind im Plangebiet ausgeschlossen. Abweichen davon sind aus Gründen des Schutzes der Privatsphäre Abgrenzung wohnungszugehöriger Privatgärten von Gemeinschaftsgrünflächen Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. Weiterhin sind, soweit erforderlich, Abgrenzungen von Außenspielflächen als offene Metallzäune bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Diese sind mit Hecken in gleicher Höhe oder mit Kletterpflanzen entsprechend einzugrünen.

## **6 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

#### Strom- / Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Erlanger Stadtwerke AG sichergestellt.

#### Abfallbeseitigung

Die festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erlangen zu entsorgen. Ansprechpartner dafür ist der Betrieb für Stadtgrün, Abfallwirtschaft und Straßenreinigung, Abteilung Abfallbeseitigung.

#### Löschwasserversorgung

Im Gebiet kann die grundsätzlich geforderte Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/Stunde nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) gewährleistet werden.

#### Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Entwässerungsbetriebs Erlangen. Die Kosten für den Anschluss werden entsprechend den Regelungen der Satzung des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

#### Entwässerung

Die Regenwasserbewirtschaftung ist Teil einer klimaangepassten und klimaschonenden Stadtplanung und Gebietsentwicklung. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser so weit als technisch möglich zu bewirtschaften (zurückhalten, nutzen, verdunsten oder versickern) ist.

## 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen werden demzufolge nicht erforderlich.

## 6.3 Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Dachflächen der geplanten Wohn- und Nebengebäude werden außerhalb von Dachterrassen und Dachaufbauten begrünt, um Niederschlagswasser zu versickern bzw. zu drosseln. Daneben werden die Flächen der Tiefgarage, welche mithilfe eines fachgerechten Bodenaufbaus für Grünflächen und Anpflanzungen dienen, durch überschüssiges Wasser der Dachflächen zusätzlich versorgt. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrüntem Dach- und Tiefgaragenflächen werden Kühleffekte hervorgerufen und nachteilige Auswirkungen auf das Klima gemindert. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Des Weiteren sind die Flachdächer dazu geeignet, zusätzlich Solaranlagen vorzusehen, um Warmwasser oder Strom vor Ort für das Quartier zu gewinnen und somit den Energieverbrauch des Quartiers zu senken. Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses zur solaren Baupflicht wird die flächendeckende Installation von Photovoltaikanlagen auf Haupt- und Nebengebäuden festgesetzt.

## 7 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Zwischen dem Planbegünstigten und der Stadt Erlangen soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Vertragsinhalte sind im Wesentlichen:

- Bauverpflichtung
- Umsetzung geförderter Wohnungsbau (EOF)
- Übernahme ursächlicher Kosten durch die Vorhabensträger
- Umsetzung der solaren Baupflicht
- Erschließungsanlagen
- Artenschutz

## 8 AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE UND HINWEISE AUF FACHPLANUNGEN

Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 vom 11.12.1969 wird durch das vorliegende 6. Deckblatt dieses Bebauungsplans Nr. 181 ersetzt.

## 9 FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

### 9.1 Flächenbilanzierung

Flächen		
	in m <sup>2</sup> gemäß Planzeichnung	%
Mischgebiet	6.158	100,0
<b>Summe</b>	<b>6.158</b>	<b>100</b>

## 10 HINWEISE

### 10.1 Pflanzen - Artenliste

Pflanzen-Artenliste für Pflanzungen auf privaten Frei- und Grünflächen.

Vorrangig sollten heimische, standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen und die vor dem Hintergrund des Klimawandels mit heißeren, trockeneren Sommern besser geeignet sind für urbane Extremstandorte (trockenheitsresistente Bäume, Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“).

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

#### A. Mittelkronige Bäume für Pflanzungen in der Freifläche:

Acer platanoides 'Cleveland'	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Alnus x spaethii	-	Purpur-Erle
Celtis australis	-	Zügelbaum
Corylus colurna	-	Baumhasel
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘		Lederhülsenbaum
Juglans regia	-	Walnuss
Ostrya carpinifolia	-	Hopfenbuche
Platanus acerifolia		Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	-	Zerr-Eiche
Quercus frainetto 'Trumpf'	-	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica 'Wageningen'	-	Spanische Eiche
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	-	Straßenakazie
Sophora japonica ‚Regent‘	-	Perlschnurbaum
Sorbus aria 'Magnifica'	-	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	-	Thüringische Säulen - Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	-	Dichtkronige Winterlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	-	Silber-Linde
Tilia x intermedia 'Pallida'	-	Kaiserlinde
Zelkova serrata 'Green Vase'	-	Japanische Zelkove

#### B. Kleinkronige Bäume für Pflanzungen in der Freifläche und im Dachgarten:

Acer buergerianum	-	Dreizahn-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feldahorn
Acer monspessulanum	-	Französischer Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	-	Säulenförmiger Spitzahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	-	Hainbuche
Cydonia oblonga	-	Quitte
Crataegus laevigata (in Sorten)	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna (in Sorten)	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	-	Nordamerikanische Rotesche
+ Liquidambar styraciflua		Amberbaum

	Magnolia kobus		Kobushi-Magnolie
	Mespilus germanica		Echte Mispel
	Parrotia persica	-	Eisenholzbaum
	Pyrus calleryana		Stadtbirne
	Quercus robur 'Fastigiata'	-	Säuleneiche
+	Sorbus domestica	-	Speierling
	Ulmus x hollandica 'Lobel'	-	Schmalkronige Stadtulme

### C. Kletter- und Schlingpflanzen

zur Begrünung von Fassaden und Rankgerüsten

#### Selbstklimmend:

	Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘	-	Wilder Wein
	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘	-	Wilder Wein

#### Rankhilfe erforderlich:

	Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
+	Clematis, starkwüchsige Arten	-	Waldrebe
	Lonicera, in Arten	-	Geißblatt
	Polygonum aubertii	-	Knöterich
	Rosa, in Sorten	-	Kletterrosen
+	Wisteria sinensis	-	Blauregen

## 10.2 Sortimentkonzept Erlanger Liste

Die Erlanger Liste dient als Grundlage für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Unterscheidung der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Als Baustein des Städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Erlangen (SEHK) wurde dieses Sortimentkonzept vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 31.03.2011 beschlossen.

### B. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

#### Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
- Baby- / Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohauswaren,
- Fotowaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien



Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften, Schreibwaren

## **B. Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

- Getränke
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen
- Elektrogroßgeräte / -installation, Leuchten
- Computer, Büromaschinen
- Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- / Badeinrichtung
- Matratzen
- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf
- Fliesen
- Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel,
- Torf
- Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Farben / Lacke
- Autos, Motorräder und Zubehör
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Tauchsportzubehör)
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse

### **10.3 DIN-Normen und sonstige Hinweise**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht Amt für Stadtplanung und Mobilität der Stadt Erlangen (Gebbertstr. 1, 3. Etage) während der allgemeinen Dienstzeiten bereitgehalten.

### **10.4 Freiflächengestaltungspläne**

Für den Geltungsbereich ist als Bedingung zur Baugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan als Bauvorlage einzureichen, gem. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 5 (1) in Verbindung mit der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) § 1(2). Der Plan soll von einer qualifizierten Fachkraft erstellt werden.

### **10.5 Baumschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen vom 06.04.2011 (Inkrafttreten am 15.04.2011). Bäume innerhalb des Plangebiets, welche die Voraussetzung der Unterschutzstellung erfüllen, dürfen nicht ohne die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

Die Gehölzrodungen sind im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchzuführen (s. Kap. 5.13).

Im Rahmen der Neugestaltung des Plangebiets werden entsprechende Ersatzpflanzungen geleistet.

## **10.6 Fachgutachten**

Büros für ökologische Studien C. Strätz Dipl. Geoökologe, Bayreuth, Kartierbericht Fauna, Geplantes Bauvorhaben in der Mozartstraße 33b, Stadt Erlangen Kartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, 19.06.2024

Aufgestellt am 11.07.2024

**STADT ERLANGEN**

– Amt für Stadtplanung und Mobilität–

.....