

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/220/2018

Einleitung Vorbereitende Untersuchungen für eine künftige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Bereich "Erlangen West III" (Fraktionsantrag der CSU 150/2016 und Fraktionsantrag der SPD, FDP und Grüne Liste 170/2016)

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	17.04.2018	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.04.2018	Ö	Gutachten	
Stadtrat	26.04.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 13, Amt 23, Amt 30, Amt 31, Amt 66, Zweckverband Stadt-Umland-Bahn

I. Antrag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine über den wirksamen Flächennutzungsplan hinausgehende Siedlungsentwicklung südlich der Bimbach vorzubereiten. Mit der Erweiterung soll der mittel- und langfristige Bedarf an Wohnbauflächen (Anlage 1) gedeckt werden.
2. Für den Bereich „Erlangen West III“ werden vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet (§ 165 Abs. 4 BauGB). Der Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen „Erlangen West III“ ist in einem Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Teil des Beschlusses (Anlage 2).
3. Der Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zu erarbeiten. Dies umfasst auch ein Kommunikationskonzept für den Dialog mit der Öffentlichkeit und für die Einbindung und Beteiligung der Betroffenen.
5. Der Fraktionsantrag der CSU 150/2016 und der Fraktionsantrag der SPD, FDP und Grüne Liste 170/2016 sind damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Langfristiger Entwicklungsbedarf an neuen Wohnungen in Erlangen

Anlage 1 bietet für den Zeitraum 2017-2040 einen Überblick über den Entwicklungsbedarf an neuen Wohnungen sowie eine Abschätzung des Wohnungsneubaus in Erlangen. Ihr Stichtag ist der 1. Januar 2017.

Erlangen gehört zu den stark wachsenden Städten in Deutschland. Die Nachfrage nach Wohnraum übertrifft das vorhandene Angebot bei Weitem.

Zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2016 ist die Zahl der Wohnungen in Erlangen um durchschnittlich 500 Wohnungen pro Jahr gestiegen.

Auch für die Zukunft kann von einem ähnlich hohen Bedarf an neuen Wohnungen ausgegangen werden, da weiterhin mit einer sehr starken Nachfrage nach Wohnraum in Erlangen gerechnet wird.

Für den Zeitraum 2017 bis 2040 gibt es einen Entwicklungsbedarf von insgesamt etwa 12.000 neuen Wohnungen in Erlangen.

Der Bau neuer Wohnungen in Erlangen ist daher ein notwendiges und beschlossenes Ziel der Stadt.

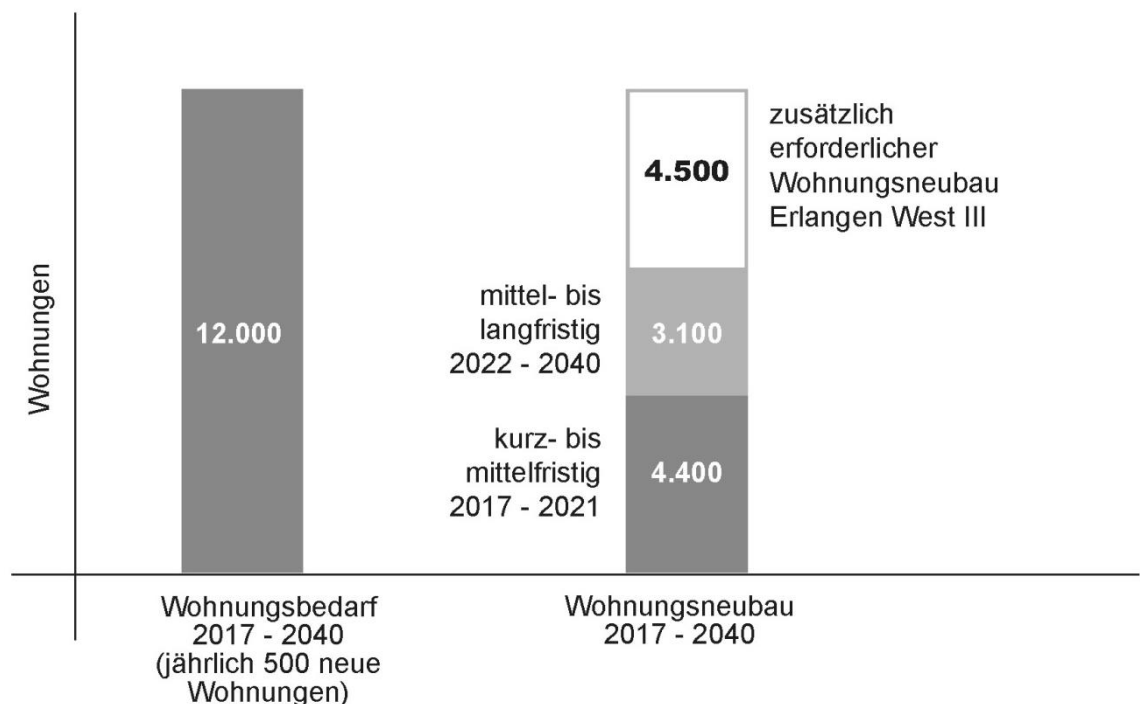
Kurz- bis mittelfristig ist der Bau neuer Wohnungen gesichert. So wird im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 mit der Fertigstellung von etwa 4.400 neuen Wohnungen in Erlangen gerechnet.

Aus ökologischen und auch sozialen Gründen entstehen neue Wohnungen in Erlangen nach dem Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. So liegt der Anteil der Innenentwicklung bei etwa 85 %.

Trotzdem unterstützt die Stadt auch außerhalb des Stadtgebiets den Bau neuer Wohnungen im Umland von Erlangen. So bietet die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU mit der Gewo Land GmbH in Kooperation mit benachbarten Gemeinden die Entwicklung neuer Wohnungen an.

Über den Zeitraum des Jahres 2021 hinaus zeichnen sich jedoch nur wenige realisierbare Innen- und Außenentwicklungspotentiale für neue Wohnungen in Erlangen ab. Auch die Nachverdichtungspotentiale im Bestand sind weitgehend erschöpft.

Insgesamt ist aus aktueller Sicht mittel- bis langfristig mit dem Bau von 3.100 neuen Wohnungen überwiegend durch Innenentwicklung zu rechnen (2022 - 2040).



Aktuell zeichnet sich somit ein Entwicklungsbedarf von zusätzlich etwa 4.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2040 ab.

Dem Bedarf stehen derzeit keine Innen- und Außenentwicklungspotentiale gegenüber. Gerade die Innenentwicklungspotentiale sind weitgehend erschöpft.

Die Außenentwicklung eines neuen Stadtteils entsprechender Größe ist daher erforderlich, damit der Bedarf an zusätzlich etwa 4.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2040 erfüllt werden kann.

Neuer Stadtteil zwischen Bimbach und Rittersbach

Die Entwicklung eines neuen Stadtteils soll im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Erlangen West III“ für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorbereitet werden.

Der Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen liegt im Stadtwesten von Erlangen zwischen Büchenbach und Steudach. Er hat eine Größe von ca. 196 ha. Etwa die Hälfte des Bereichs kann derzeit als potentielle Siedlungsfläche betrachtet werden.

Im Norden und im Süden des Untersuchungsbereichs liegen die Talräume der Bimbach und des Rittersbachs. Im Westen bildet die Kieselbergstraße die Abgrenzung und im Osten der Heckenweg in unmittelbarer Nähe der Frauenaauracher Straße und des Main-Donau-Kanals.

Bereits im sogenannten Kilpperplan aus dem Jahr 1978 sind im Untersuchungsbereich potentielle Siedlungsflächen dargestellt.

Es gibt derzeit im Stadtgebiet keinen Teilraum entsprechender Größe mit ähnlich günstigen Voraussetzungen (*Anlage 1*).

Der Untersuchungsbereich bietet nach erster Schätzung das Potential für einen neuen Stadtteil mit bis zu 5.000 Wohnungen bzw. für bis zu 10.000 Einwohner bei Annahme einer städtebaulichen Dichte wie im zentralen Teil des Röthelheimparks und Annahme eines hohen Grünanteils. Mit der Entwicklung des Stadtteils könnte langfristig der Wohnungsbedarf in Erlangen gedeckt werden. Darüber hinaus eröffnet die Größe des Bereichs die Möglichkeit, parallel erforderliche Sportflächen anzusiedeln und die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zu prüfen.

Die Flächen im Untersuchungsbereich werden heute vor allem landwirtschaftlich genutzt.

Die Talräume der Bimbach und des Rittersbachs sind Landschaftsschutzgebiete. Vor allem das Bimbachtal ist ein sensibler Bereich und ökologisch hochwertig.

Das Bimbachtal hat schon heute eine Bedeutung für die Naherholung.

Im Rahmen der Entwicklung des Stadtteils sollen landschaftliche Bezüge zur Umgebung und den benachbarten Stadtteilen und Ortsteilen aufgebaut werden. Der Talraum des Rittersbachs soll landschaftlich aufgewertet werden. Weitere höherwertige Naherholungsräume sollen entstehen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Prüfung Siedlungsentwicklung über städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Eine Siedlungserweiterung südlich der Bimbach soll vorbereitet werden, die über den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2003 hinausgeht.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sollen die Voraussetzungen zur Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft werden.

Eine kompakte städtische Siedlungsstruktur mit einem hohen Grünanteil soll entstehen. Ziel ist es, möglichst flächenschonend einen Stadtteil für bis zu 10.000 neue Einwohner zu entwickeln.

Mit dem Instrument knüpft die Stadt an die erfolgreichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „Erlangen West“ und „Erlangen-West II“ nördlich des Bimbachtals an.

380 kV-Hochspannungsleitung

Aufgrund der vorhandenen 380kV-Hochspannungsleitung ist eine Siedlungsentwicklung direkt westlich des Adenauer-Rings nicht möglich (*Anlage 8*).

Eine Erdverlegung der Hochspannungsleitung wurde untersucht. Im Ergebnis ist eine unterirdische Verlagerung der Hochspannungsleitung aus technischen Gründen derzeit ausgeschlossen. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Freileitung oberirdisch Richtung Westen zu verlagern und parallel zur Autobahn BAB A3 zu führen. In den Ortsteilen Kosbach, Häusling und Steudach, sowie den angrenzenden Ortsteilen Herzogenaurachs würden damit neue Betroffenheiten geschaffen. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung der Ortsteile und den hohen finanziellen Kosten schlägt die Verwaltung deshalb vor, diese Möglichkeit derzeit nicht weiterzuverfolgen.

Parallel zur Hochspannungsleitung verläuft eine Fernwasserleitung, die im Falle einer Siedlungsentwicklung westlich des Adenauer-Rings ebenfalls angepasst bzw. verlegt werden müsste (*Anlage 8*). Dazu gibt es derzeit noch keine weiteren Untersuchungen.

Trasse der Stadt-Umland-Bahn wird berücksichtigt

Die Basisvariante der Stadt-Umland-Bahn (StUB) verläuft von Norden kommend gebündelt mit dem Adenauer-Ring über das Bimbachtal, um dann nach Westen in Richtung Herzogenaurach abzubiegen (*Anlage 3 und Anlage 8*). Sie war dem Zuschuss-Rahmenantrag zu Grunde gelegt. Die StUB würde in der Basisvariante den neuen Stadtteil in stadtabgewandter Randlage erschließen. Wie bereits ausgeführt ist derzeit eine Siedlungsentwicklung westlich des Adenauer-Rings aufgrund der Lage der Hochspannungsleitung nicht möglich.

Alternative Führung der Stadt-Umland-Bahn

Der neue Stadtteil kann aufgrund der Randlage der Basisvariante der StUB nicht optimal an die StUB angebunden werden. Deshalb sind verschiedene Varianten der StUB-Führung im Stadtwesten voruntersucht worden, um die räumliche Erschließung des künftigen Stadtteils zu verbessern. Im Ergebnis wird neben der Basisvariante die Prüfung einer zusätzlichen StUB-Variante in einem Korridor östlich der Basisvariante empfohlen (*Anlage 8*). Der Korridor verläuft im künftigen Baugebiet 413 in der Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II. Eine Trasse innerhalb dieses Korridors sollte nach Querung des Bimbachtals durch den künftigen Stadtteil führen. Somit könnten aufgrund der möglichen beidseitigen Bebauung wesentlich mehr künftige Bewohner eine in den Stadtteil integrierte Haltestelle der StUB bequem erreichen. Der Stadtteil wäre damit besser an den ÖPNV angebunden.

Bei dieser Variante ist mit einem höheren Ausgleich zu rechnen und auf ein Einfügen der Trasse in das Landschaftsbild zu achten.

Der konkrete Trassenverlauf der StUB wird im Raumordnungsverfahren konkretisiert und ist derzeit noch offen. Der Zweckverband favorisiert eine Trassenführung, die möglichst viele Bürger an die StUB anbindet. Zum jetzigen Zeitpunkt sollen die Trassenvariante der StUB im künftigen Baugebiet 413 freigehalten werden.

Eine weitere Untersuchung der Varianten ist erforderlich.

Baugebiet 412

Die Verwaltung bereitet aktuell den Vermarktungsbeschluss für das Baugebiet 412 vor. Der Korridor alternativer StUB-Trassen grenzt im Osten an die künftigen privaten Hausgärten des Baugebiets 412. Die Möglichkeit einer künftigen StUB-Führung an dieser Stelle soll deshalb im Rahmen der Vermarktung benannt werden.

Bebauungsplanverfahren Baugebiet 413

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 413 soll im Jahr 2018 begonnen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der zeitlich parallelen Planungen zum Raumordnungsverfahren für die StUB kann die Lage einer alternativen Führung der Stadt-Umland-Bahn nördlich der Bimbach eingegrenzt werden.

Die städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Einbindung der StUB in das künftige Bau-gebiet kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden. Im Bebauungsplan könnte im Weiteren eine alternative Trasse freigehalten werden, wenn bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine abschließende Entscheidung über den Trassenverlauf getroffen wurde. Es wird darauf geachtet, dass es eine städtebaulich integrierte Lage und einen entsprechenden Bebauungsvorschlag an dieser Stelle geben wird.

Naturschutz- und artenschutzrechtliches Ausgleichsflächenkonzept

Eine Siedlungsentwicklung südlich des Bimbachtals ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der Kompensationsbedarf auslöst. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird ein Konzept für den naturschutzrechtlichen und auch artenschutzrechtlichen Ausgleich erstellt.

Die Naturschutzverbände werden frühzeitig in die Vorbereitenden Untersuchungen und die Planungen des neuen Stadtteils zwischen Bimbach und Rittersbach eingebunden.

Umwandlung und Verlagerung landwirtschaftlicher Nutzungen

Mit der Entwicklung eines neuen Stadtteils zwischen Bimbach und Rittersbach wird eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich.

Deshalb soll die Bedeutung des Bereichs für die Landwirtschaft und die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf die Landwirtschaft im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen untersucht werden. Ideen zur Kompensation sollen entwickelt werden und die Bereitstellung von landwirtschaftlichen Ersatzflächen geprüft werden.

Die betroffenen Landwirte werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen beteiligt.

Einbindung Öffentlichkeit

Die Verwaltung wird ein Konzept für die Information und den Dialog mit der Öffentlichkeit erstellen.

Die Öffentlichkeit soll in die Planungen zum neuen Stadtteil eingebunden werden. Dies umfasst auch eine Einbindung in die Rahmensetzung des kommenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs für den neuen Stadtteil.

Namensfindung neuer Stadtteil

Der Name des neuen Stadtteils soll im Rahmen eines öffentlichen Beteiligungsprozesses zum Beispiel nach Vorliegen des Ergebnisses eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs gefunden werden.

Bis dahin laufen die Planungen unter dem Arbeitstitel „Erlangen West III“.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen soll ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen „Erlangen West III“ sollen in die Vorhabenliste aufge-

nommen werden.

Der Stadtteilbeirat Büchenbach und der Ortsbeirat Kosbach, Häusling und Steudach sollen über die Vorbereitenden Untersuchungen informiert werden.
Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung wird mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt.

Die Verwaltung wird ein Konzept zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeiten. Das Konzept wird folgende Informationen enthalten:

- Projektübersicht
- Übersicht Projektbausteine
- Kommunikation und Dialog mit Öffentlichkeit
- Einbindung Betroffene
- Übersicht erforderliche Mittelbereitstellung
- Übersicht erforderliche Personalressourcen
- Zeitplan
- Vorschlag Projektstruktur und Verankerung in der Verwaltung

Als erste Projektbausteine zeichnen sich bereits heute eine ökologische Bestandsaufnahme und eine Bestandsaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung im Untersuchungsbereich ab.

Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Stadt-Umland-Bahn die Trassenvarianten der Stadt-Umland-Bahn im Erlanger Westen weiter untersuchen und frühzeitig in die kommenden Planungen integrieren.

4. 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:	1.	Wohnungsbedarf in Erlangen und Einschätzung Siedlungsflächenpotential
	2.	Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen
	3.	Lage im Stadtgebiet
	4.	Luftbild
	5.	Auszug Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2003
	6.	Bestandsaufnahme Chancen räumlicher Entwicklung
	7.	Bestandsaufnahme Einschränkungen räumlicher Entwicklung
	8.	Städtebauliches Strukturkonzept
	9.	Steckbrief zum Untersuchungsbereich
	10.	Fraktionsantrag der CSU 150/2016
	11.	Fraktionsantrag der SPD, FDP und Grüne Liste 170/2016

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang