Beschlussvorlage

Geschäftszeichen: Verantwortliche/r: Vorlagennummer: VI/PRP/UOA 1037 Herr Oliver Ullrich Vorlagennummer: PRP/019/2011

Röthelheimpark: Bebauungsplan 376 der Stadt Erlangen - Nördlich-Thomas-Dehler-Straße - mit integriertem Grünordnungsplan - hier: Satzungsbeschluss

| Beratungsfolge | Termin | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung |
|--|--------------------------|-----|------------------------|---|
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsaus- schuss / Werkausschuss EB77 Stadtrat | 12.04.2011 14.04.2011 | | Gutachten Beschluss | einstimmig angenommen einstimmig angenommen |

Beteiligte Dienststellen

Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Behörden und der städtischen Fachämter.

I. Antrag

Dem Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird beigetreten.

Der Bebauungsplanes Nr. 376 – Nördlich Thomas-Dehler-Straße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.03.2011 und Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Alle Unterlagen zum Bebauungsplan sowie Begründung mit Anlagen sowie Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen liegen zur Begutachtung und Beschlussfassung dem Ausschuss und Stadtrat vor.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

a) Anlass und Ziel der Planung

Anlass: Seit Beginn der Bautätigkeit im Röthelheimpark 1996 hat sich neben den gewerblich genutzten Teilbereichen vorrangig Wohnnutzung angesiedelt. Die bisher entwickelten Wohnbauflächen sind bereits vollständig in der Vermarktung. Die Bebauung des Baufeldes südlich der Allee am Röthelheimpark schreitet dabei zügig voran. Weitere Wohnbauflächen sollen erschlossen werden.

Ziel: Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für Entwicklung eines neuen, gestalterisch hochwertigen Quartiers, welches den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird und der Nachfrage an Wohnraum in zentrumsnaher Lage nachkommt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 376 wird eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Geschosswohnungsbau und verdichteten Einfamilienhauswohnformen möglich.

Grundlage der künftigen städtebaulichen Entwicklung dient der am 27.03.1996 vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan für den Stadtteil Röthelheimpark.

Wettbewerb

Für diesen Bereich wurde von der Auslobergemeinschaft bestehend aus der MAUSS BAU ER-LANGEN GmbH & Co. KG, der Joseph-Stiftung sowie der Sontowski und Partner Stadtbau GmbH & Co. KG ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt (vgl. MzK UVPA vom 21.09.2010). Der erstplatzierte Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Rößner, Waldmann, Franke, Messmer – Erlangen/ Emskirchen –wurde entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes als Grundlage des Baufeldes gewählt. Zwischenzeitlich wurde der Entwurf überarbeitet und hinsichtlich der Belange der städtischen Fachämter angepasst. Es haben sich lediglich geringfügige Anpassungen ergeben. Im Wesentlichen wurden die für die öffentliche Erschließung erforderlichen Flächen abgegrenzt und die Aufteilung des Baufeldes in Einzelgrundstücke vorgenommen. Der Entwurfsstand kann dem Aushang entnommen werden. Er bildet die Grundlage für den Bebauungsplan für dieses Baufeld.

Bebauungsplan der Innenentwicklung/ Planungsrechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 376 – Nördlich der Thomas-Dehler-Straße – mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB, nachdem die hierfür erforderlichen Voraussetzungen vorliegen:

- Das Bebauungsplanverfahren dient der Wiedernutzbarmachung der ehem. militärisch genutzten Liegenschaft Ferris-Baracks im Innenbereich.
- Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO wird kleiner als 20.000 m² sein.

Eine Aufstellung des Bebauungsplans kann daher im beschleunigten Verfahren erfolgen. Der künftige Bebauungsplan entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gem. § 9 (7) BauGB eine Teilfläche der Flst.-Nrn. 1945/447 ein und weist eine Fläche von ca. 2,4 ha auf. Dieser umfasst mithin die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke erforderlich sind.

Städtebauliche Ziele

Als Grundlage der künftigen städtebaulichen Entwicklung dient der am 27.03.1996 vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan für den Stadtteil Röthelheimpark. Dieser sieht für das Baufeld nördlich der Thomas-Dehler-Straße Wohnbaufläche vor. Entlang der Willy-Brandt-Straße, der Ludwig-Erhard-Straße sowie der Thomas-Dehler-Straße ist eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen, welche jedoch die geplanten Wegeverbindungen zwischen den Wohnbaufeldern und dem südlich gelegenen Freiraum "Exerzierplatz" berücksichtigt. Die Wohnbebauung entlang Willy-Brandt-Straße und der Ludwig-Erhard-Straße soll eine Höhe von maximal vier Geschossen aufweisen. Entlang der Thomas-Dehler-Straße soll eine Reihenhausbebauung vorgesehen, welche maximal drei Geschosse in den Eckbereichen eine Höhe bis maximal vier Geschossen aufweisen soll. Im Quartiersinnenbereich ist überwiegend eine zwei- und dreigeschossige Reihenhausbebauung geplant. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden in den Tiefgaragen der Blockrandbebauung nachgewiesen, so dass der Blockinnenbereich nur zum Be- und Entladen und zur Entsorgung angefahren wird.

Verfahrensablauf

- Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 19.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 376 – Nördlich Thomas-Dehler-Straße – mit integriertem Grünordnungsplan nach den Vorschriften des BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nachdem hierfür die erforderlichen Voraussetzungen vorlagen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a BauGB abgesehen.

- Billigung

Im Weiteren hat der UVPA den Entwurf des vorgenannten Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2010 am 07.12.2010 gebilligt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2

BauGB und die Benachrichtigung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und am 20.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Beteiligung der Öffentlichkeit vom 31.01.2011 bis 01.03.2011 mit der Planfassung vom 02.11.2010. Ergebnis: 2 Bürger haben die Möglichkeit wahrgenommen eine Stellungnahme einzureichen. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 31.01.2011 bis 01.03.2011.

Das Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Behörden und Ämter sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger wurde in die Abwägung eingestellt, haben aber zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes geführt. Die Änderungen betreffen insbesondere:

- Aktualisierung der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung
- Vermassung der Baugrenzen und
- Einfügen weiterer Höhenbezugspunkte auf Grundlage der geplanten Erschließungsplanung.

Da sich die vorgenannten redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben, soll der Bebauungsplan Nr. 376 – Nördlich Thomas-Dehler-Straße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.03.2011 und Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Alle Unterlagen zum Bebauungsplan sowie Begründung mit Anlagen sowie Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen liegen zur Begutachtung und Beschlussfassung dem Ausschuss und Stadtrat vor.

Aushang/ Auslage:

- 1. Bebauungsplanentwurf 376 vom 18.03.2011 mit integriertem Grünordnungsplan mit Begründung und Anlagen,
- 2. Bebauungskonzept der Arbeitsgemeinschaft Rößner, Waldmann, Franke, Messmer

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:

Stadtgrün

Erschließung

Mittel sind auf dem Treuhandkonto vorhanden

50.000€

450.000€

Sachkosten:

Personalkosten (brutto):

Folgekosten/ Jahr

Stadtgrün 2.800 € Erschließung 2.250 € Korrespondierende Einnahmen 6.500.000€

Weitere Ressourcen

Haushaltsmittel

| gt |
|-------------------|
| dem Treuhandkonto |
| Kst/KTr/Sk |
| n |
| |

Anlagen:

- 1. Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
- 2. Prüfung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen aus Behördenbeteiligung mit Ergebnis.

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 12.04.2011

Ergebnis/Beschluss:

Dem Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird beigetreten.

Der Bebauungsplanes Nr. 376 – Nördlich Thomas-Dehler-Straße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.03.2011 und Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Alle Unterlagen zum Bebauungsplan sowie Begründung mit Anlagen sowie Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen liegen zur Begutachtung und Beschlussfassung dem Ausschuss und Stadtrat vor.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Volleth gez. Bruse Vorsitzende/r Berichterstatter/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 14.04.2011

Ergebnis/Beschluss:

Dem Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird beigetreten.

Der Bebauungsplanes Nr. 376 – Nördlich Thomas-Dehler-Straße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.03.2011 und Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Alle Unterlagen zum Bebauungsplan sowie Begründung mit Anlagen sowie Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen liegen zur Begutachtung und Beschlussfassung dem Ausschuss und Stadtrat vor.

mit 46 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Balleis gez. Bruse
Vorsitzende/r Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI.Zum Vorgang