Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:	Verantwortliche/r:	Vorlagennummer:
VI/61 T. 1335	Abt. Stadtpanung	**611/074/2011**

Bebauungsplan Nr. 411 der Stadt Erlangen - Häuslinger Wegäcker Mitte - mit integriertem Grünordnunsplan
hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	12.04.2011	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Für das Gebiet südlich des Nahversorgungszentrums Büchenbach-West, westlich des Baugebietes 410 und nördlich der Häuslinger Straße ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Das erste Baugebiet (410) der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ ist fast vollständig vermarktet und teilweise schon bebaut. Wegen des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs ist es daher notwendig, das nächste Baugebiet (411) zu entwickeln.

Die städtebauliche Konzeption des Baugebietes 411 beruht auf dem Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs, der von der Stadt Erlangen im Jahr 2009 durchgeführt wurde. Hierbei zeichnete sich der Entwurf der Architektengemeinschaft Franke+Messmer, Rößner+Waldmann und des Landschaftsarchitekten Tautorat durch besondere städtebauliche und landschaftsplanerische Qualitäten aus und wurde mit einem von zwei zweiten Preisen ausgezeichnet. Mit Beschluss des UVPA vom 27.04.2010 wurde entschieden, diese Wettbewerbsarbeit als Grundlage für die weiteren Planungen in Büchenbach-West zu verwenden.
Ziel der Planung ist es daher, auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenkonzepts ein attraktives Wohngebiet mit einem vielfältigen Wohnflächenangebot zu entwickeln.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 683, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 695, 696, 698 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 606/168, 609, 626, 682, 697, 700, 725, 726, 727 -Gmkg. Büchenbach-. Die Fläche beträgt ca. 10,01 ha.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2003 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Da das städtebauliche Konzept für das neue Baugebiet über die Wohnbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans hinausgeht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.
Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

d) Rahmenbedingungen

- Das Baugebiet soll über den geplanten Teilabschnitt Nord des noch unvollständigen Adenauerrings erschlossen werden.
- Die vom Straßenverkehr auf dem zukünftigen Adenauerring ausgehenden Lärmemissionen sind zu berücksichtigen.
- Zu den bestehenden Wohngebieten, zum Nahversorgungszentrum Büchenbach-West und zum Landschaftsraum des Bimbachtals sind Wegeverbindungen herzustellen.
- Zwischen den Baugebieten 410 und 411 soll ein großzügiger Grünzug entstehen.
- Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden.
- Für das Vorhaben ist eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB vorzunehmen.

e) Städtebauliche Ziele

Das Baugebiet soll in sechs Baufelder gegliedert werden und einen öffentlichen Quartiersplatz im Gebietszentrum erhalten. In den Baufeldern werden unterschiedliche Wohnformen um gemeinsame Wohnhöfe gruppiert, wodurch überschaubare Nachbarschaften und identitätsstiftende Stadträume entstehen. Ein differenziertes Angebot an Haustypen und Grundstücksgrößen soll hierbei den unterschiedlichen Wünschen der Bauherren gerecht werden und eine gute soziale Mischung gewährleisten.
Die Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsachse mit angeschlossenen Stichstraßen in die Wohnhöfe. Das Verkehrskonzept soll die Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche und öffentlicher Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglichen.
In Verbindung mit geeigneten Gebäudetiefen sollen unter Beachtung der städtebaulichen und räumlichen Erfordernisse durch die Gebäudestellung günstige Voraussetzungen für eine passive Nutzung der Sonnenenergie geschaffen werden.
Im Norden des Baugebietes soll ein Bürgerhaus für soziale und kulturelle Einrichtungen entstehen. Damit sollen die kommerziellen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote des Nahversorgungszentrums ergänzt und das Ortsteilzentrum gestärkt werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Der Bebauungsplan Nr. 411 - Häuslinger Wegäcker Mitte - der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan soll aufgestellt werden.
Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 413 -Landschaftspark Erlangen-West- vom 23.05.2006 aufgehoben werden soll. Da der ursprünglich geplante gemeinsame Ausgleichsbebauungsplan für alle Baugebiete im Entwicklungsgebiet Erlangen-West II im Rahmen des aktuellen städte-baulichen Strukturkonzepts nicht mehr umgesetzt werden kann, wird die naturschutz-rechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Zuge der Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne 411 und 412 durchgeführt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 411 für das Gebiet südlich des Nahversorgungszentrums Büchenbach-West, westlich des Baugebietes 410 und nördlich der Häuslinger Straße nach den Vorschriften des BauGB.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Planentwurf einen Monat lang im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung dargelegt wird.

Darüber hinaus sollen Zweck und Ziele der Planung in einer öffentlichen Veranstaltung interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt werden.

c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

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: Übersichtsplan mit Geltungsbereich

III. Abstimmung

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

Herr Stadtrat Dr. Belz hat an die Verwaltung folgende Fragen:

a) Er bittet um Information darüber, inwieweit in diesem Gebiet ein Energiekonzept schon in Planung ist. Könnten in diesem Gebiet nicht sogar Energie-Plus-Häuser (Häuser, die mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen) vorgesehen werden ?
b) Wie ist der tatsächliche Anteil der Geschosswohnungsbauten ?
c) Inwieweit ist die Barrierefreiheit in dem gesamten Wohngebiet geplant ?

Der Ausschuss ist wieder zu informieren.

Ergebnis/Beschluss:

Für das Gebiet südlich des Nahversorgungszentrums Büchenbach-West, westlich des Baugebietes 410 und nördlich der Häuslinger Straße ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Volleth
Vorsitzende/r

gez. Bruse
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang