

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61/611/T. 1335

Verantwortliche/r:
Abteilung Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/102/2011

1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 339 der Stadt Erlangen - Am Brucker Bahnhof - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	20.09.2011	Ö	Beschluss

Beteiligte Dienststellen

23, 31/NatSch, 31/ImSch, 31/GewSch, 31/AbfW, 31/Energie, 321, Stabsstelle Vorbeugender Brandschutz, 41, 504, 51, 612, 613, 63, 63/2-5, 66, 772, 773, EBE, II/WA, ESTW/NP
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden

I. Antrag

Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 2 wird beigetreten.

Der Entwurf des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 339 der Stadt Erlangen – Am Brucker Bahnhof – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.09.2011 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Der seit März 1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 339 – Am Brucker Bahnhof –, dessen Vollzug durch eine städtebauliche Entwicklungsvereinbarung und eine Erschließungsvereinbarung zwischen der Stadt Erlangen und der Vorhabenträgerin, einer Investorengemeinschaft der Grundstückseigentümer, ergänzend geregelt ist, verfolgt vor dem Hintergrund der Lage am Wohnungsmarkt der frühen 1990er Jahre die verstärkte Ausweisung von Wohnbauland als vorrangiges Ziel. Damit sollte sichergestellt werden, dass breiten Schichten der Bevölkerung der Erwerb oder die Anmietung von adäquatem Wohnraum möglich ist.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept war das Ergebnis eines Städtebaulichen Ideenwettbewerbes, den die Stadt Erlangen gemeinsam mit der Vorhabenträgerin ausgelobt hatte. Die Planung setzte dieses o.g. Planungsziel ausnahmslos durch Geschosswohnungsbau um.

In weiten Teilen wurde der Bebauungsplan seitdem verwirklicht: Neben der Herstellung der verkehrlichen und abwassertechnischen Erschließung und der notwendigen Schallimmissionschutzmaßnahmen entlang der BAB A 73 und der Bahnlinie Nürnberg – Bamberg wurde der Geschosswohnungsbau nördlich des Bachgrabens realisiert. Die unter Denkmalschutz stehende sog. „Scheinwerferhalle“ wurde saniert und einer Nachfolgenutzung zugeführt.

Auf Grund der nicht in dem Ausmaß, welches der Bebauungsplan ermöglicht, vorhandenen Nachfrage im Geschosswohnungsbau strebt die Vorhabenträgerin eine verdichtete Einfamilienhausbebauung in Form von Doppel- und Reiheneigenheimen im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Baufelder WA 7 u.8) an.

Die Auflockerung des derzeit als geschlossene Bauweise festgesetzten Geschosswohnungsbaus nördlich des Bachgrabens ist in deren letzten Bauabschnitten bereits eingeleitet und wird im 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 339 weiter fortgesetzt.

In der Folge der Änderung des städtebaulichen Konzeptes wird auch der Ausbau und die Modifizierung vorhandener bzw. bisher geplanter und die Herstellung neuer verkehrlicher und abwassertechnischer Erschließungsanlagen unumgänglich. Gleichmaßen wird die soziale Infrastruktur als Folge dieses städtebaulichen Vorhabens dem absehbaren Bedarf angepasst.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 339 – Am Brucker Bahnhof – durch das 1. Deckblatt bildet vor diesem Hintergrund eine geeignete Maßnahme, um die bauplanungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für eine den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechende städtebauliche Neuordnung der ehemals durch die Fa. Frieseke & Höpfner gewerblich genutzten Flächen zu erlangen und diese damit abzuschließen.

b) Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 339 – Am Brucker Bahnhof – umfasst den vollständigen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (siehe Anlage 1).

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Darstellungen des FNP für das Plangebiet sind Gemischte Bauflächen, eine Fläche für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und Grünfläche.

Das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 339 der Stadt Erlangen – Am Brucker Bahnhof – mit integriertem Grünordnungsplan.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

- Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 25.07.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 339 der Stadt Erlangen – Am Brucker Bahnhof – durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 12.11.2010 bis einschließlich 26.11.2010 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnah-

me gegeben wurde. Es haben etwa 10 Personen die Informationsmöglichkeit wahrgenommen.

Am 17.11.2010 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der 25 Personen teilnahmen.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

1. Nutzungsmischung:

Die dem Bebauungsplanvorentwurf zu entnehmende Nutzungsmischung verschiedener Wohnformen mit einer nicht störenden gewerblichen Nutzung findet in ihrer Ausformung den Zuspruch der anwesenden Bürger. Der Bebauungsplanvorentwurf wird als gelungener Beitrag zur Innenentwicklung des Stadtteils Bruck gesehen.

2. Öffentlicher Grünzug:

Die Umsetzung des geplanten zentralen öffentlichen Grünzuges inkl. des festgesetzten Spielplatzes ist den anwesenden Bürgern ebenso ein Anliegen wie dessen Erhalt / Unterhalt und die daraus resultierende soziale Kontrolle.

3. Bahn:

Bahnhof Bruck:

Der Ausbau des Bahnhofes Bruck zum S-Bahnhalt einschl. stadtteilverbindender Unterführung, Buserschließung (Linie 293), Stellplätze für Kfz und Fahrräder wird von den anwesenden Bürgern begrüßt.

Bahnstrecke nach Herzogenaurach:

Es wird angeregt, eine mögl. Inbetriebnahme der Bahnstrecke nach Herzogenaurach den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für das Gebiet zu Grunde zu legen.

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4. Verkehr:

Stellplatznachweis, Fahrradstellplätze:

Es wird angeregt, eine ausreichende Anzahl von Kfz-Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen selbst und für Besucher nachzuweisen, um Parksuchverkehr in den bestehenden und benachbarten Straßen zu vermeiden. Auch Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl werden gefordert.

Der Bebauungsplanentwurf sieht genügend notwendige private und öffentliche Stellplätze vor. Auch die im Juni 2010 in Kraft getretene Stellplatzsatzung (inkl. Regelungen zu Fahrradstellplätzen) wurde berücksichtigt.

Verkehrliche Erschließung:

Das verkehrliche Erschließungskonzept, welches MIV-Schleichverkehr von und zu der Felix-Klein-Straße und der Äußeren Tennenloher Straße verhindert und nur Ziel- und Quellverkehr innerhalb der Wohngebiete ermöglicht, wird von den anwesenden Bürgern begrüßt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 12.11.2010 bis 13.12.2010 stattgefunden. Die vorgebrachten Äußerungen haben zu nachfolgender Änderung der Planung geführt.

1. Verkehrliche Erschließung im öffentlichen Grünzug:

Gemäß der Abstimmung zu den naturschutzfachlichen Zielen, wurde der östliche Teil des Bachgrabens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf die Durchgängigkeit des Wohnweges 10 im Bereich des zentralen Grünzuges muss somit zukünftig verzichtet werden.

2. Gemeinbedarfsfläche:

Die im zentralen Grünzug festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wurde gegliedert. Auf der südlichen Teilfläche ist in ihrer Größe unverändert der Bau einer sozialen Zwecken dienenden Einrichtung geplant. Auf der nördlichen Teilfläche wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Diese Festsetzung dient der Zentralisierung des noch notwendigen Spielplatzbedarfes, u.a. für den erforderlichen Spielflächenbedarf aus den Baufeldern WA 7 und 8. Die neue zentrale Spielplatzfläche wird entsprechend den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen gegliedert.

b) Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Ziel ist grundsätzlich die zeitgemäße Weiterentwicklung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes; im Einzelnen erfolgt dies:

- im nördlichen Bereich durch die Auflockerung des Geschosswohnungsbaus in einzelne Baukörper;
- im südöstlichen Bereich durch eine verdichtete Einfamilienhausbebauung. Im Einzelnen werden zwei- bzw. dreigeschossige Reihen- und Doppelhäuser angestrebt, die verkehrlich im Wesentlichen über einen Erschließungsring und im Weiteren über befahrbare Wohnwege erschlossen werden;
- im südwestlichen Bereich durch eine Anpassung der gewerblichen Gebäudestruktur an die heutigen Anforderungen;
- durch die Berücksichtigung der veränderten ÖPNV-Erschließung im Bereich des künftigen S-Bahnhaltepunktes Bruck.

- Verkehrserschließung / Verkehrsanbindung

Der Ziel-/Quellverkehr des Gebietes verläuft über die Wladimirstraße im Süden sowie über die Straße „Am Brucker Bahnhof“ bzw. Jenaer Straße im Nordosten und die Goerdeler Straße im Nordwesten.

Die Mischverkehrsflächen im Bereich nördlich der zentralen Grünzone sind als nicht-befahrbare Wohnwege vorgesehen; hier sind lediglich Rettungs- und Müllfahrzeuge zulässig. Dies fördert die Wohnqualität ebenso wie die Tatsache, dass das Gebiet zwar an weiterführende Straßen angebunden ist, selbst jedoch keine Durchgangsstraßen aufweist.

Im südlichen Bereich erfolgt die innere Hapterschließung über eine Ringstraße mit separat angeordneten Gehwegflächen im Bereich der Wladimirstraße, die ihren Anschluss über die bereits vorhandene Wladimirstraße an die leistungsfähige Tennenloher Straße und somit an das übergeordnete Straßennetz findet.

Im Bereich der Wohnquartiere wird die Erschließung über Mischverkehrsflächen sichergestellt. Die Trassen sind ausreichend dimensioniert. Die Kurvenradien sind für das dreiachsige Müllfahrzeug ausgelegt.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch ein Fuß- und Radwegenetz, das im Südosten, Südwesten und Norden an die bestehenden Verbindungen angeschlossen ist. Der Bahnhof Bruck wird wirksam an den ÖPNV angebunden. Eine leistungsfähige Unterführung bindet den Bahnhof an den östlich der Bahn angrenzenden Stadtteil an.

Der Stellplatzbedarf wurde gemäß der städtischen Stellplatzsatzung ermittelt und kann für jedes Gebäude in unmittelbarer Nähe sichergestellt werden. Am Brucker Bahnhof sowie entlang der Wladimirstraße werden öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.

- Ökologische Maßnahmen

Der gliedernde öffentliche Grünzug in der Mitte des Planungsgebietes dient dem Luftaustausch, als Naherholungsfläche und als Habitat für Pflanzen und Tiere. Der östliche Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse und dem Erhalt der Habitate für Fledermäuse und Vögel.

Der Gewässerentwicklungsplan Gewässer III, Stadtgebiet Erlangen Stand 9. Juni 2005 sieht es als Ziel, den Fließgewässercharakter des Bachgrabens zu sichern und seine Durchgängigkeit zu erhalten. Dies soll durch die Wiederherstellung des durchgehenden Bachbettes und Betreiben der Retentionsbecken für die Entwässerung im Trennsystem im Nebenschluss geschehen.

- Immissionsschutz

Wegen des auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärms (Straße, Schiene) sind zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen (z. B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung). Die Baukörper WA 9, die transparente Lärmschutzwand, WA 10, GGa 2 und MI 4 entlang der A 73 sowie das Parkhaus GGa 1 mit anschließender Lärmschutzwand, die Baukörper WA 5, 6, Teile von WA 7 und MI 1 sowie das GE_E an der Bahnlinie Bamberg-Nürnberg haben Lärmschutzfunktion für die dahinter liegende Wohnbebauung.

Die außen liegenden Baukörper sind zu errichten, bevor die dahinter liegenden Baufelder realisiert werden dürfen. Durch dieses „Bedingte Baurecht“ wird sichergestellt, dass immer eine ausreichende Abschirmung vor schädlichen Immissionen besteht.

c) Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Kurzzusammenfassung:

Die im 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 339 geplante Bebauung hat gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur geringe Auswirkungen auf die Umweltbereiche.

Die Festsetzung der Fläche des östlichen Bachgrabens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der geänderten Wohnbebauung im Bereich WA 7 und WA 8 geschuldet.

Die zu rodenden Bäume werden im Rahmen der Neupflanzungen oder durch Ausgleichszahlungen ausgeglichen, wie auch die im Vorfeld vorgenommenen Rodungen. Durch gezielte Maßnahmen im autochthonen Bestand und Verbesserungen der Habitatsituation bzw. Schaffung geeigneter Ersatzlebensräume für relevante Arten kann man in Teilbereichen von einer Verbesserung der Situation gegenüber der rechtsverbindlichen Planung ausgehen.

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:

- Anlage 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
- Anlage 2: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang