

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61/T. 1335

Verantwortliche/r:
Abteilung Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/096/2011

3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. T 244a der Stadt Erlangen - Vogelherd Süd-West - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss

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

Beteiligte Dienststellen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

I. Antrag

Der Entwurf des 3. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. T 244a der Stadt Erlangen – Vogelherd Süd-West – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.07.2011 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Die derzeit ungenutzten Grundstücke im Quartier am Vogelherd sind als Brachfläche städtebaulich unzutraglich. Sie sollen für eine künftige Nutzung (hier: Wohnbebauung) gesichert werden.

Mit Aufgabe der Nutzung durch die Fernsehanstalt „Franken Fernsehen“ ist eine städtebauliche Brachfläche entstanden, deren geplante neue Nutzung als Wohnbaufläche stadtplanerisch in hohem Maße wünschenswert ist.

Das derzeit rechtsverbindliche 1. Deckblatt zum Bebauungsplan T 244a – Vogelherd – weist in diesem Quartier ein Sondergebiet „Medienbetriebe“ aus. Festgesetzt ist u.a. die Art der Nutzung durch Betriebe und Einrichtungen des Wirtschaftszweiges Information und Bildung, wobei eine Wohnnutzung nur im untergeordneten Umfang zugelassen ist. Auf Basis dieses 1. Deckblattes wurde die Nutzung durch die Fernsehanstalt „Franken Fernsehen“ genehmigt.

Nachdem diese Nutzung vor Jahren aufgegeben wurde und die hier befindlichen Gebäude leerstehen, versuchte die Grundstückseigentümerin erfolglos einen geeigneten Nachmieter zu finden.

Neue Überlegungen zur wirtschaftlichen Nutzung dieses Areals sehen eine Bebauung mit seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen und mit Einfamilienhäusern als Reihenhausergruppen bzw. Doppelhäusern vor. Diese ausschließliche Wohnnutzung ist auf Basis der derzeit bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht genehmigungsfähig, da die umfangreichen Befreiungstatbestände die Grundzüge der städtebaulichen Planung berühren. Daher ist es erforderlich, dieses Quartier zu überplanen und hierbei insbesondere Fragen der Erschließung und des Schallschutzes zu regeln. Die angedachte Wohnnutzung in diesem Gebiet soll einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage – auch für die Gruppe der Seniorinnen und Senioren – im Stadtteil Tennenlohe leisten.

Die vorliegende Planung mit 21 Einfamilienhäusern als Reihen- bzw. Doppelhäuser sowie mit seniorengerechten, barrierefreien Geschosswohnungsbauten (bis zu 16 Wohneinheiten) soll zum Einen die benachbarte, östlich angrenzende Reihenhausstruktur aufnehmen und fortführen und zum Anderen durch maßvolle Verdichtung einen Beitrag zum flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden leisten.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll mit 2 Vollgeschossen festgeschrieben werden, in Teilbereichen ist ein 3. Vollgeschoß als zurückgesetztes Staffelgeschoß möglich.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 534/79, 535, 535/3, 536/4, 537/2 und 538/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 534/3 und 534/77 der Gemarkung Tennenlohe.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen (534/3, 534/77, 535/3 und 536/4) im Privatbesitz.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Medien“ dargestellt. Das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan mit der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet steht der Darstellung im FNP entgegen.

Eine Änderung des FNP ist daher erforderlich, um im Plangebiet eine Wohnbaufläche festzusetzen.

Die Änderung erfolgt im Wege der Berichtigung des FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 3. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. T 244a der Stadt Erlangen – Vogelherd Süd-West – 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 15.09.2009 beschlossen, für das Gebiet der früheren Fernsehanstalt „Franken Fernsehen“ den Bebauungsplan Nr. T 244a (1. Deckblatt) – Vogelherd – durch das 3. Deckblatt nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Da die Aufstellung des Deckblattes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei Aufstellung eines Deckblattes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine frühzeitige Behördenbeteiligung nicht zwingend vorgeschrieben. Jedoch wurde aus verfahrenstechnischen Gründen und gemäß Aufstellungsbeschluss die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.02.2011 bis 16.03.2011 stattgefunden. Die vorgebrachten Äußerungen haben zu nachfolgenden Änderungen der Planung geführt:

- Ausbildung eines Wendehammers statt einer Wendeschleife.
- Ausbildung der Erschließungsflächen (Anpassen an Schleppkurven von Müllabfuhr und Feuerwehr und Berücksichtigung der Querschnitte von Ver- und Entsorgungsleitungen).
- Regelung einer Feuerwehrausfahrt in Richtung Weinstraße über einen in der Tragfähigkeit erachteten Teilabschnitt des Geh- und Radweges.

- Entflechtung der verkehrlichen Erschließung vom südlich verlaufenden Geh- und Radweg.
- Konkretisierung des Energiekonzeptes (Nahwärmeversorgung und Photovoltaiknutzung).
- Konkretisierung der Grünordnungsplanung mit Definition des zu erhaltenden Baumbestandes.

b) Städtebauliche Ziele

- Verkehrserschließung / Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet soll für den motorisierten Verkehr von Süden über den Vogelherd an das Hauptverkehrsnetz der Stadt Erlangen angebunden werden. Die Erschließung erfolgt durch eine Wohnstraße mit Wendehammer als verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“), um auch den öffentlichen Raum als attraktives Wohnumfeld zu aktivieren. Der vorhandene Geh- und Radweg zwischen Vogelherd und Weinstraße soll bestehen bleiben und an das neue Wohngebiet angebunden werden.

Das Quartier ist durch fußläufig erreichbare und nahe gelegene Bushaltestellen in der Lachnerstraße bzw. im Saidelsteig an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

- Ruhender Verkehr

Private und bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze sollen für die Einfamilienhäuser in einheitlich gestalteten Carportanlagen auf privaten Flächen untergebracht werden. Für die notwendigen Stellplätze der seniorengerechten Geschosswohnungsbauten ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze erreicht mit 16 Stück einen im Erlanger Stadtgebiet überdurchschnittlichen Wert (43 % der neu geschaffenen Wohneinheiten) und soll helfen, den Parkplatzdruck auch in angrenzenden Quartieren zu entspannen.

- Ökologische Maßnahmen

Alle Nebenanlagen (Carports, Fahrradabstell- und Gerätehäuser) sollen mit extensiv begrüntem Dächern ausgeführt werden. Deren Speicherfähigkeit soll zum Einen zu einer Reduzierung bzw. Drosselung des Eintrags von Oberflächenwasser in das städtische Kanalnetz beitragen, zum Anderen das Mikroklima im Planbereich positiv beeinflussen.

- Immissionsschutz

Das überplante Quartier ist im unbebauten Zustand von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV betroffen. Emittenten sind vor allem die Weinstraße und die Autobahn BAB A 3. Aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplanes sind allerdings nur an der Weinstraße, nicht an der Autobahn A 3 möglich.

Zur Abwehr dieser Immissionen sollen folgende Vorkehrungen getroffen werden:

Errichtung eines Lärmschutz-Gebäuderiegels entlang der Weinstraße, der die hinterliegende Wohnbebauung vor deren Emissionen schützt (= aktive Schallschutzmaßnahme). Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind in diesen Gebäuden geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen (z.B. Lärmschutzgrundrisse, schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung, ggf. Belüftung mittels kontrollierter Wohnraumlüftung), die gewährleisten, dass innerhalb der Gebäude die zulässigen Innenschallpegel für Aufenthaltsräume gemäß Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 durch den von außen eindringenden Lärm nicht überschritten werden.

Durch die vorbeschriebene aktive Schallschutzmaßnahme konnte erreicht werden, dass bei den dahinterliegenden Wohngebäuden im Erdgeschoss und in den Freiflächen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und teilweise die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Bei diesen Wohngebäuden kommt es jedoch in den Obergeschossen zu Überschreitungen der o.g. Immissionsgrenzwerte, welche von der BAB A3 verursacht werden. Aktiver Schallschutz an der BAB A3 ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht möglich. Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen müssen passive Lärmschutzmaßnahmen, die im schalltechnischen Gutachten des TÜV Rheinland vom 02.05.2011 näher beschrieben werden, ergriffen und nachgewiesen werden.

c) Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Deckblatts im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, entfällt die Umweltprüfung.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€ 500,00 pro Jahr	Für den Grünflächenunterhalt, Aufstockung des Betriebsführungszuschusses EB 77
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: Planzeichnung BP T 244a (3. Deckblatt)

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 20.09.2011

Ergebnis/Beschluss:

Der Entwurf des 3. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. T 244a der Stadt Erlangen – Vogelherd Süd-West – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.07.2011 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

mit 13 gegen 0 Stimmen

gez. Aßmus
Vorsitzende/r

gez. Bruse
Berichterstatte/r

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang