

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61/611/T. 1335

Verantwortliche/r:
Abteilung Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/130/2012

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

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	14.02.2012	Ö	Gutachten	
Stadtrat	01.03.2012	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Öffentliche Auslegung vom 24.10.2011 bis einschließlich 28.11.2011.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie städtische Fachämter

Bisherige Beratungsfolge	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	15.09.09	Ö	Beschluss	10:0
SPD-Fraktionsantrag Nr. 263/2009 „Wohnraum für Senioren“	UVPA	08.12.09	Ö	Beschluss	vertagt mit Protokollvermerk
SPD-Fraktionsantrag Nr. 263/2009 „Wohnraum für Senioren“	UVPA	09.02.10	Ö	Beschluss	9:4
SPD-Überprüfungsantrag Nr. 017/2010 zum UVPA-Beschluss vom 09.02.2010	Stadtrat	25.02.10	Ö	Beschluss	vertagt
SPD-Überprüfungsantrag Nr. 017/2010 zum UVPA-Beschluss vom 09.02.2010	Stadtrat	25.03.10	Ö	Beschluss	vertagt
SPD-Überprüfungsantrag Nr. 017/2010 zum UVPA-Beschluss vom 09.02.2010	Stadtrat	24.06.10	Ö	Beschluss	3 Beschlüsse gem. Protokollvermerk
Städtebaulicher Entwurf mit 8 barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen	UVPA	16.11.10	Ö	Beschluss	7:6
SPD-Überprüfungsantrag Nr. 127/2010 zum UVPA-Beschluss vom 16.11.2010	Stadtrat	25.11.10	Ö	Beschluss	vertagt gem. Protokollvermerk
SPD-Überprüfungsantrag Nr. 127/2010 zum UVPA-Beschluss vom 16.11.2010	Stadtrat	09.12.10	Ö	Beschluss	vertagt mit Protokollvermerk
SPD-Überprüfungsantrag Nr. 127/2010 zum UVPA-Beschluss vom 16.11.2010	Stadtrat	10.02.11	Ö	Beschluss	25:23 gem. Protokollvermerk
Billigungsbeschluss	UVPA	20.09.11	Ö	Beschluss	13:0

I. Antrag

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

Der Entwurf des 3. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. T 244a – Vogelherd Süd-West – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 26.07.2011 wird entsprechend ergänzt.

Da die vorgebrachten Stellungnahmen nur redaktioneller Art sind, wird er in geänderter Fassung (Fassung vom 20.12.2011) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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 Reihenhauserstruktur 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?)

Verfahrensstand

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 20.09.2011 den Entwurf des 3. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. T 244a – Vogelherd Süd-West – in der Fassung vom 26.07.2011 gebilligt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan mit Begründung lag in der Zeit vom 24.10.2011 bis einschließlich 28.11.2011 öffentlich aus.

Aus dem Kreis der Öffentlichkeit gingen insgesamt 5 Stellungnahmen ein, wobei 2 Stellungnahmen mit identischem Inhalt und eine Stellungnahme mit beigefügter Unterschriftenliste (40 Unterzeichner) vorliegen.

Die Ergebnisse der Prüfung dieser Stellungnahmen sind in Anlage 2 dokumentiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.2011 von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB unter Hinweis auf § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden. Es wurden insgesamt 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, von denen 18 eine Stellungnahme abgaben, die in der Anlage 2 behandelt werden.

Weitere 5 Stellungnahmen datieren aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die im Zeitraum vom 21.02.2011 bis einschließlich 16.03.2011 durchgeführt wurde. Diese Stellungnahmen werden ebenfalls in Anlage 2 behandelt und sind in der Spalte „Eingang“ kenntlich gemacht.

Da die sich hieraus ergebenden Änderungen allein redaktioneller Art sind, kann das Deckblatt zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.12.2011 als Satzung beschlossen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt als Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Prüfung der Stellungnahmen

Siehe Anlage 2

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: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang