

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/213/2013

## **Bebauungsplan Nr. 411 der Stadt Erlangen - Häuslinger Wegäcker Mitte - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss, Beschluss Energie-Plus-Konzept**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	28.11.2013	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

23, 31, 32, 37, 40, 41, 50, 51, 52, 612, 613, 63, 66, 772, 773, EBE, ESTW, Ref. VI, AG Energieversorgung

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	12.04.2011	Ö	Beschluss	Ja 12, Nein 0
Beantwortung Fraktionsanträge	UVPA	20.09.2011	Ö	Beschluss	Ja 13, Nein 0
Grundsatzbeschluss Energie-Plus-Siedlung	UVPA	17.04.2012	Ö	Beschluss	Ja 13, Nein 0

## I. Antrag

1. Den Ergebnissen der Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) in Anlage 2 wird beigetreten.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 411 der Stadt Erlangen - Häuslinger Wegäcker Mitte - mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.11.2013 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Energie-Plus-Konzept für das künftige Baugebiet entsprechend den Empfehlungen zu Gebäudestandards, Gebäudetechnik und Photovoltaiknutzung umzusetzen. Ein Monitoring soll eingeführt werden, das eine Auswertung der Energieerträge und des Energieverbrauchs im Gesamtgebiet ermöglicht.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II, die mit Bekanntmachung vom 26.01.2006 rechtsverbindlich geworden ist. Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, aufgrund des erhöhten Wohnraumbedarfs in Erlangen Wohnbaugrundstücke zu entwickeln, um damit insbesondere der Abwanderung von jungen Familien aus dem Stadtgebiet vorzubeugen. Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB hat die

Stadt Erlangen für den Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Nachdem die Planung für das erste Wohngebiet (Nr. 410) abgeschlossen und dieses Quartier fast vollständig bebaut ist, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein weiteres Baugebiet von hoher Qualität geschaffen werden.

**b) Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 686, 687, 688, 689, 690, 691, 695, 696, 698 -Gmkg. Büchenbach- und Flst.-Nrn. 547, 572 -Gmkg. Kosbach-, sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 606/168, 609, 626, 626/11, 626/15, 626/16, 663, 683, 697, 700, 725, 726, -Gmkg. Büchenbach- und Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 545/2, 575 -Gmkg. Kosbach- und weist eine Fläche von ca. 10,36 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.

**c) Planungsrechtliche Grundlage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan 2003 war das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Da das städtebauliche Konzept für die neuen Baugebiete über die Darstellung der Wohnbauflächen des FNP 2003 hinausging, war eine Änderung des FNP erforderlich. Diese 17. Änderung erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und wurde von der Regierung von Mittelfranken am 29.04.2013 genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 31.05.2013 wurde die Änderung rechtswirksam. Die vorliegende Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.

**d) Energie-Plus-Siedlung**

Das Baugebiet soll gemäß Grundsatzbeschluss des UVPA vom 17.04.2012 als Energie-Plus-Siedlung realisiert werden. In der Jahresbilanz soll der Energieertrag durch erneuerbare Energien in dem Gebiet höher liegen als der jährliche Energiebedarf für Heizen, Warmwasserbereitung, Kühlen, Hilfsenergien und Haushaltsstrom. Eine Modellsiedlung soll entstehen, die Vorbildfunktion für künftige Baugebiete hat.

**2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 411 der Stadt Erlangen  
- Häuslinger Wegäcker Mitte - mit integriertem Grünordnungsplan
  
- Umsetzung des Konzepts für die Energie-Plus-Siedlung

**3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

**a) Verfahren**

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb

Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplans beruht auf dem Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs. Aufgabe des Wettbewerbs war es, anspruchsvolle Wohnquartiere für Familien, ein Nahversorgungszentrum und einen Landschaftspark zu planen. Neben städtebaulichen und stadträumlichen Qualitäten sollte der Entwurf auch optimale Voraussetzungen für eine energieeffiziente Bauweise sowie für die aktive und passive Solarenergienutzung aufweisen. Wärmeversorgungskonzepte und die Nutzung regenerativer Energien waren ebenfalls zu berücksichtigen.

Am 27.04.2010 beschloss der UVPA, dass der Wettbewerbsentwurf der Architekten Franke+Messmer, Rössner+Waldmann sowie des Landschaftsarchitekten Tautorat die Grundlage für die weitere Planung bilden soll.

Der städtebauliche Entwurf wurde anschließend durch die genannte Architektengemein-

schaft insbesondere im Hinblick auf Erfordernisse der Energieeffizienz und der Erschließung überarbeitet und konkretisiert.

#### Aufstellungsbeschluss

Am 12.04.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 411 - Häuslinger Wegäcker Mitte - gefasst und die Änderung des FNP beschlossen.

#### Solarenergetische Optimierung

Die Verwaltung beauftragte das Solarbüro Dr.-Ing. Goretzki mit einer Überprüfung des städtebaulichen Entwurfs in Hinblick auf die Ausrichtung der Gebäude und die passiven Solarenergiegewinne. Die hohe Planungsqualität des Entwurfs und die Eignung für Solarenergienutzung wurden bestätigt und weiterentwickelt.

#### Forschungsvorhaben

Das EU-Forschungsvorhaben „Thermo-Map“ der Friedrich-Alexander-Universität wurde aufgrund möglicher Potenzialflächen zur Nutzung oberflächennaher Geothermie eingebunden.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 23.04.2012 bis einschließlich 04.05.2012 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Etwa 10 Personen haben die Informationsmöglichkeit wahrgenommen.

Am 25.04.2012 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der etwa 65 Personen teilnahmen.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

- Städtebauliches Konzept  
Die geplanten Grünflächen in den Wohnhöfen werden begrüßt; die Grünflächen würden sich vor allem als Flächen für Kinderspiel gut eignen.
- Dachformen  
Es wird angeregt, die zulässigen Dachformen nicht auf Flachdächer zu beschränken.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan ermöglicht bei Doppelhäusern und auf den Laternengeschossen der dreigeschossigen Reihenhäuser alternativ auch die Herstellung von flach geneigten Pultdächern. Weitere Dachformen sind in den dicht bebauten Wohnhöfen im Hinblick auf die gegenseitige Verschattung, die erforderliche Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen, sowie aus Gründen eines harmonischen Siedlungsbildes nicht sinnvoll.

- Private Stellplätze

Von einigen Bürgern wird begrüßt, dass es in den Wohnhöfen ausschließlich private Stellplätze gibt, weil dadurch der Parksuchverkehr vermieden wird.

Einige Bürgern fordern, dass bei Einfamilienhäusern mehr als ein Stellplatz auf dem Baugrundstück ermöglicht werden sollte.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Auf den Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser sind zwei Carports oder Garagen als Teil der Nebenanlagen zwischen den Wohnhäusern möglich.

Im Bereich der verdichteten Bauformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser) ist gemäß städtischer Stellplatzsatzung ein Stellplatz pro Wohnhaus geplant. Die Errichtung von Stellplätzen auf den schmalen Abstandsflächen der Eckgrundstücke würde zu einer störenden Häufung von Parkieranlagen entlang von Straßen und Wegen führen und wird daher nicht zugelassen. Die mögliche Anzahl der privaten Stellplätze im Bebauungsplangentwurf entspricht den Vorgaben der Erlanger Stellplatzsatzung.

- Baugestaltung  
Von einigen Bürgern wird angeregt, die örtlichen Bauvorschriften gering zu halten, damit die künftigen Bauherren eigene baugestalterische Ideen verwirklichen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der zunehmenden Baulandverknappung und der dadurch erforderlichen Bau-dichte in Wohngebieten sind stadtgestalterische Regelungen notwendig, um ein harmo-nisches Siedlungsbild zu erhalten. Der Bebauungsplan gibt den Rahmen für die Baue-gestaltung vor; innerhalb dieser Vorgaben sind in ausreichendem Maße architektonische Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. Die Umsetzung einer Energie-Plus-Siedlung erfor-dert in Teilbereichen ebenfalls klare Vorgaben.

- Energie-Plus-Siedlung  
Es wird gefordert, die Möglichkeiten zur aktiven Nutzung von Solarenergie nicht einzu-schränken. An den Gebäuden sollte die Anbringung von Solaranlagen nach eigenen Vorstellungen ermöglicht werden.  
Im Baugebiet sollten auch verschiedene Heizungsarten möglich sein.  
Einige Bürger fordern, die Verwendung von festen Brennstoffen und die Nutzung von Kachelöfen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugebiet wird als Energie-Plus-Siedlung konzipiert. Dies erfordert privatrechtliche Regelungen in Bezug auf die Energiestandards der Gebäude, die Gebäudetechnikkon-zepte und die Nutzung von Photovoltaik. In einem hierzu ausgearbeiteten Energiekon-zept werden die Erfordernisse und Möglichkeiten für die technische Umsetzung aufge-zeigt. Eigene Gestaltungsvorstellungen sind im Rahmen dieser Vorgaben möglich.  
Die energetischen Zielsetzungen können nur mit einer begrenzten Auswahl an Hei-zungsarten erreicht werden.  
Es ist geplant, Festbrennstoffe aus Gründen der Luftreinhaltung privatrechtlich in den Kaufverträgen auszuschließen.

- Künftige Vermarktung von Baugrundstücken  
Die von der Stadt Erlangen derzeit praktizierten Vergabemodalitäten mit einer Bevorzu-gung von Familien mit Kindern werden überwiegend positiv beurteilt.

#### 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 18.05.2012 bis 15.06.2012 stattgefunden. Eine erneute eingeschränkte Beteiligung fand vom 16.08.2013 bis 02.09.2013 für Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange statt, deren Anlagen von Maßnahmen auf den externen Aus-gleichsflächen betroffen sein könnten.

Die vorgebrachten Äußerungen haben zu folgender Änderung der Planung geführt:

#### Immissionsschutz

Untersuchungen der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Erlangen haben ergeben, dass auf den nördlich des Wohngebietes geplanten Gemeinbedarfsflächen Einrichtungen und Anlagen geplant sind (Bürgerhaus, Parkplatz), die bei den benachbarten Wohngebäu-den Lärmimmissionen verursachen können. Da aus Gründen des Orts- und Landschaftsbil-des an dieser Stelle keine Lärmschutzwände oder -wälle vorgesehen werden sollen, wer-den für die Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzgrundrisse, Fens-ter mit Schalldämmung) festgesetzt.

Außerdem wurde der Abstand zwischen dem evtl. geplanten Parkplatz und den südlich an-schließenden Wohnhäusern vergrößert.

## **b) Städtebauliche Ziele**

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Grundstücken für qualitätvollen Wohnungsbau an einem infrastrukturell gut ausgestatteten Standort. Zwischen dem neuen Baugebiet und der

östlich davon vorhandenen Wohnbebauung soll ein großzügiger Grünzug für den gesamten Ortsteil geschaffen werden.

#### Wohnhöfe

Das Baugebiet soll in sechs gleichartige Wohnhöfe gegliedert werden und einen öffentlichen Quartiersplatz im Gebietszentrum erhalten. In den Wohnhöfen werden unterschiedliche Wohnformen um eine gemeinsame grüne Mitte gruppiert, wodurch überschaubare Nachbarschaften und identitätsstiftende Stadträume entstehen. Die Gestaltung der Erschließungs- und Freiflächen soll hohe Aufenthaltsqualität bieten.

#### Bürgerhaus im Norden

Im Norden des Baugebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche für ein Bürgerhaus vorgehalten, in dem die in Büchenbach erforderlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen untergebracht werden sollen. Das Bürgerhaus soll die kommerziellen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote des benachbarten Nahversorgungsbereichs ergänzen und das Ortsteilzentrum vervollständigen.

#### Großzügiger Grünzug

Zwischen dem bereits vorhandenen Baugebiet 410 und dem geplanten Baugebiet 411 ist ein großzügiger Grünzug geplant, in dem Freizeitangebote für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete vorgesehen werden.

#### Externe Erschließung

Das Baugebiet 411 soll durch einen Anschluss an den Adenauerring an das Straßennetz der Stadt Erlangen angebunden werden. Hierfür muss der noch unvollständige Adenauerring mit einem letzten Teilstück geschlossen werden. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr erhält das Baugebiet keinen regulären Straßenanschluss an die Häuslinger Straße. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die Haltestellen am Nahversorgungszentrum gewährleistet.

#### Interne Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsachse mit öffentlichen Parkplätzen auf der Westseite. Die Parkstreifen sollen mit Bäumen gegliedert werden, so dass eine Halballee entsteht. Die Wohnhöfe werden mit Stichwegen an die Hauptachse angeschlossen. Sie nehmen auch die private Parkierung auf.

Da im gesamten Wohngebiet nur eine geringe Verkehrsbelastung zu erwarten ist, sollen verkehrsberuhigte Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Die Verkehrsflächen im Bereich der Wohnhöfe dienen der Erschließung der umliegenden Wohngebäude. Das Verkehrsaufkommen wird hier sehr gering sein, weil Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist. Daher sind die Straßenräume als Treffpunkt für die Nachbarschaft und für Kinderspiel gut geeignet.

Zwischen den Wohnhöfen ist ein dichtes Wegenetz aus nicht befahrbaren Fußwegen geplant, so dass eine gute Durchlässigkeit des Wohngebietes erreicht wird.

#### Öffentliche Parkplätze

Die Abmessungen des Straßenraumes ermöglichen die Schaffung einer ausreichenden Anzahl öffentlicher Parkplätze entlang der Haupteerschließungsachse sowie im Bereich des zentralen Platzes in der Baugebietsmitte.

#### Fuß- und Radwege

In der Mitte des Baugebietes ist ein in Ost-West-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg geplant, der Teil einer durchgängigen Wegeverbindung quer durch das gesamte Entwicklungsgebiet Erlangen-West II sein wird. Im Grünzug soll ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung verlaufen, der die Wohngebiete in Büchenbach-West mit dem Bimbachtal verbinden wird.

Das geplante Wegesystem nimmt alle wichtigen Fuß- und Radwegebeziehungen aus der Umgebung auf.

### c) Umweltprüfung

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

#### Zusammenfassung Umweltbericht:

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden bzw. benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten.

Im Bereich der Planfläche können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Luftreinhaltung, Lärmschutz) gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Seltene und schutzwürdige Biotope, Böden und sonstige Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Die klimatische Situation wird sich durch die Anlage eines Wohngebietes nicht verschlechtern.

Mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes ist ein Verlust von Freiraum verbunden, der aber keinen hohen landschaftsästhetischen Wert besitzt. Erholungswirksame Freiflächen gehen nicht verloren. Sichtbeziehungen und Wegeverbindungen werden nicht unterbrochen.

Durch die geplante Wohnbebauung ist an erheblichen Umweltauswirkungen vorrangig die Bodenversiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie der Verlust an Lebensraum für geschützte Vogelarten zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Festzuhalten bleibt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten sind.

### d) Energie-Plus-Siedlung

Am 17.04.2012 hat der UVPA beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 411 mit dem Ziel weiterzuführen, eine Energie-Plus-Siedlung zu planen. Dabei wurde festgelegt:

*„Der Begriff „Energie-Plus-Siedlung“ steht hierbei für eine Siedlung, die über ihren Energiebedarf (Heizung, Warmwasser, Strom) hinaus einen Überschuss an Energie erzeugt. Dabei wird nicht auf das einzelne Gebäude abgehoben, d.h. nicht jedes Gebäude ist automatisch als „Plus-Energie-Haus“ zu erstellen. Vielmehr wird in einer rechnerischen Gesamtbilanz die Siedlung als Ganzes betrachtet.*

*Hierdurch wird es möglich, stadtplanerische, stadträumliche, soziale, wirtschaftliche UND energetisch-ökologische Aspekte in ihrer Gesamtheit zu betrachten und zu einem schlüssigen Ganzen zusammen zu führen.*

*Experimentelle Arten der Energiegewinnung und -versorgung sollen auf eine mögliche Integration in das Baugebiet überprüft und gegebenenfalls realisiert werden.“*

Zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses wurde durch die Verwaltung und das von ihr beauftragte Büro Dr.-Ing. Schulze Darup ein Konzept zur Realisierung einer Energie-Plus-Siedlung erarbeitet.

Auf Basis des Ideenwettbewerbs und der solarenergetischen Optimierung durch das Solarbüro Dr.-Ing. Goretzki wurden durch Herrn Dr.-Ing. Schulze Darup die Gesamtenergiebilanz der Siedlung untersucht, energetische Standards für einzelne Gebäudetypen festgelegt, gebäudebezogene Vorschläge für Haustechniksysteme erarbeitet und Vorgaben für die Energieerzeugung durch Photovoltaik getroffen (siehe Anlage 3).

Die Vorgaben des Energiekonzeptes werden privatrechtlich über die Kaufverträge an die Bauherren weitergegeben, damit das Ziel gesichert ist, eine Energie-Plus-Siedlung zu erreichen. Daneben wird es Empfehlungen für die Bauherren geben.

Die bereits im Baugebiet 410 bewährte Energieberatung durch die Verwaltung wird fortgesetzt und intensiviert werden.

Ein Monitoring soll eingeführt werden, das eine Auswertung der Energieerträge und des

Energieverbrauchs im Gesamtgebiet ermöglicht. Die Erfahrungen aus dem Monitoring sollen auf andere Baugebiete übertragen werden können.  
Die Vorgaben zur Umsetzung der Energie-Plus-Siedlung und zum Monitoring werden über die Kaufverträge an die künftigen Bauherren weitergegeben.

#### 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 derzeit nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

- Anlagen:**
1. Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
  2. Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) mit Ergebnis
  3. Energiekonzept Energie-Plus-Siedlung

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang