

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/017/2014

Bebauungsplan Nr. 412 der Stadt Erlangen - Häuslinger Wegäcker West - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	14.10.2014	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

1. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ ist für das Gebiet westlich des Bebauungsplans Nr. 411, zwischen Adenauerring und Häuslinger Straße, ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.
2. Für den Bebauungsplan wurden 5 städtebauliche Varianten entwickelt und geprüft.
Der Bebauungsplan soll auf Grundlage der städtebaulichen Variante 3 (siehe Anlage 4) ausgearbeitet werden.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Erlangen übersteigt das Angebot bei Weitem. So übertrifft die Zahl der Vormerkungen für Baugrundstücke im Baugebiet Nr. 411, das derzeit erschlossen wird, die Zahl der zu vermarktenden Grundstücke um ein Vielfaches.

Für das Baugebiet Nr. 412 sollen deshalb nahtlos die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

Der aktuelle Zeitplan für das Baugebiet Nr. 412 sieht vor, das Bebauungsplanverfahren ebenso wie den erforderlichen Grunderwerb bis Ende des Jahres 2015 abzuschließen. Mit der Erschließung könnte Anfang des Jahres 2016 begonnen werden, so dass Anfang 2017 der Hochbaubeginn möglich wäre.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Büchenbach Fl.-Nrn. 673 und 673/2 und Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Büchenbach Fl.-Nrn. 609, 629, 672, 674, 675, 678, 679, 682, 683, 726, 727, 728, 729, 731, 732 und 733 (siehe Anlage 1).

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 6,34 ha.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 412 Wohnbauflächen dar.

Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

d) Rahmenbedingungen

- Das geplante Wohngebiet entsteht im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II.
- Das Gebiet soll über den aktuell im Bau befindlichen Nordabschnitt des Ringschlusses Adenauerring an das städtische Straßennetz angebunden werden.
- In unmittelbarer Nähe am Nahversorgungszentrum gibt es Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr, die von mehreren Buslinien angefahren werden.
- Die vom Verkehr auf dem Adenauerring ausgehenden Lärmemissionen sind zu berücksichtigen.
- Im benachbarten Nahversorgungszentrum sind Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote vorhanden.
- Die vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Wegebeziehungen zu angrenzenden Baugebieten, zum Nahversorgungszentrum Büchenbach-West und zum Landschaftsraum des Bimbachtals sollen aufgenommen werden.
- Die Entwässerung erfolgt im qualifizierten Trennsystem.
- Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden.
- Für das Vorhaben ist eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB vorzunehmen.

e) Städtebauliche Ziele

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept geht auf das Ergebnis eines Ideenwettbewerbs zurück, das erstmals im Bebauungsplan Nr. 411 umgesetzt wurde. Aufgrund aktueller Anforderungen soll das Konzept für den Bebauungsplan Nr. 412 angepasst werden:

- Eine größere Baudichte soll entstehen, um mehr Wohnraum bzw. Wohneinheiten (vor allem im Geschosswohnungsbau) zu ermöglichen.
- Die Wohnhöfe sollen von Parkieranlagen freigehalten werden, um die Aufenthaltsqualität für die Anwohner zu verbessern.
- Die Gebäude für Geschosswohnungsbau im Norden des Plangebietes sollen unter Berücksichtigung einer späteren Realisierung der Stadtumlandbahn (StUB) an den Adenauerring heranrücken. Die Grundstücke sollen zukünftig unmittelbar an den Fuß- und Radweg grenzen und können somit für Fußgänger und Radfahrer von dort erschlossen werden.
- Kompakte Baukörper und die Ausrichtung der Gebäude sollen weiterhin eine hohe Energieeffizienz und die aktive und passive Nutzung von Solarenergie ermöglichen.

Städtebauliche Varianten 1 – 5 (Anlagen 2 – 6)

Auf der Grundlage der Bebauungsstrukturen aus dem Wettbewerbssentwurf wurden 5 städtebauliche Varianten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 412 ausgearbeitet.

Die Variante 1 beruht auf dem Konzept des Bebauungsplans Nr. 411. In den Varianten 2 – 5 werden die städtebauliche Dichte und der Anteil des Geschosswohnungsbaus kontinuierlich erhöht. Die Variante 5 sieht nur noch Geschosswohnungsbau vor.

Die geplante Höhenentwicklung ist in allen Varianten ähnlich. Für den Geschosswohnungsbau am Adenauerring ist eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser innerhalb der Baugebiete sollen 3 Geschosse erhalten.

Doppelhäuser und Reihenhäuser können mit 2 Vollgeschossen und zusätzlichen Laternengeschossen gebaut werden.

In allen Varianten sollen die erforderlichen Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen untergebracht werden.

Prüfung der städtebaulichen Varianten

Die städtebaulichen Varianten wurden nach folgenden Kriterien bewertet:

- Städtebauliche Dichte
- Mischung von Wohnungstypen
- Gefasste Straßenräume
- Parkierungsfreie Wohnhöfe
- Energieeffizienz und Besonnung
- Einfügen in die Umgebung

In den Anlagen 2 – 6 liegen die städtebaulichen Varianten 1- 5 mit einer Berechnung der möglichen Wohneinheiten und einer Beurteilung anhand der vorgegebenen Kriterien bei.

Städtebauliche Variante 3 als Grundlage für die weitere Planung

Ergebnis der Prüfung ist, dass die städtebauliche Variante 3 die Anforderungen an das künftige Baugebiet am besten erfüllt:

- Die städtebauliche Dichte ist wesentlich höher. So erhöht sich im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 411 die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten (WE) um ca. 82 % von 166 WE auf 302 WE.
- Die Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten bleibt ausgewogen.
- Die Wohnhöfe sind frei von Parkieranlagen. Dennoch wird für die Einfamilienhäuser wohnungsnahes Parken im Einfahrtsbereich der Wohnhöfe weiterhin ermöglicht.
- Die Energieeffizienz, die Besonnungssituation und die Möglichkeiten zur Erzielung passiver und aktiver Solarenergiegewinne bleiben im Vergleich zur Energie-Plus-Siedlung 411 erhalten.
- Das städtebauliche Konzept aus dem Ideenwettbewerb bleibt erkennbar. Dies führt zu einem Zusammenhalt der einzelnen Baugebiete und trägt zur Identifikation der Bewohner mit dem gesamten Quartier bei.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Der Bebauungsplan Nr. 412 – Häuslinger Wegäcker West – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan soll auf Grundlage der städtebaulichen Variante 3 (Anlage 4) aufgestellt werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 412 für das Gebiet westlich des Baugebietes 411, zwischen Adenauerring und 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 mit Begründung einen Monat im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Einsicht dargelegt wird.

Darüber hinaus sollen Ziele und Zwecke 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. 511.600A
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
☐ sind nicht vorhanden

Anlagen:	1.	Geltungsbereich
	2.	Städtebauliche Variante 1
	3.	Städtebauliche Variante 2
	4.	Städtebauliche Variante 3
	5.	Städtebauliche Variante 4
	6.	Städtebauliche Variante 5

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 14.10.2014

Protokollvermerk:

Auf Wunsch von Frau Dr. Marenbach wird der Punkt 2. Absatz 2 wie folgt geändert:

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage der städtebaulichen Variante 3 (siehe Anlage 4) ~~ausgearbeitet~~ werden.

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage der städtebaulichen Variante 3 (siehe Anlage 4) **weiterentwickelt** werden.

Hierüber besteht Einvernehmen.

Ergebnis/Beschluss:

1. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ ist für das Gebiet westlich des Bebauungsplans Nr. 411, zwischen Adenauerring und Häuslinger Straße, ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.
2. Für den Bebauungsplan wurden 5 städtebauliche Varianten entwickelt und geprüft.
Der Bebauungsplan soll auf Grundlage der städtebaulichen Variante 3 (siehe Anlage 4) weiterentwickelt werden.

mit 14 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang