

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/048/2015

## **Bebauungsplan Nr. 464 der Stadt Erlangen - Am Klosterholz West - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Vorlagenart</b>	<b>Abstimmung</b>
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	14.04.2015	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	14.04.2015	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

-/-

## **I. Antrag**

Für das Gebiet südwestlich des Steudacher Ortskerns, nordwestlich des Westfriedhofs, nördlich des Grundstücks Flst. Nr. 741 und östlich des Grundstücks Flst. Nr. 749 der Gemarkung Kosbach ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) aufzustellen.

## **II. Begründung**

### **1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### **a) Anlass und Ziel der Planung**

Angesichts des in Erlangen vorherrschenden Mangels an Wohnraum wurde die Verwaltung mit Beschluss vom 11.11.2014 beauftragt, die im wirksamen FNP 2003 dargestellte Wohnbaufläche in Steudach Süd-West zu entwickeln.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung von Bau-recht wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das grundlegende planerische Ziel besteht in der ortsbildverträglichen Erweiterung des Siedlungsgebiets Steudachs unter Berücksichtigung des vorhandenen Bedarfs an unterschiedlichen Wohnformen.

#### **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 739, 743, 744, 745/1, 746 und Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 741, 743/6, 745, 782, 783 der Gemarkung Kosbach. Die Fläche beträgt ca. 2,9 ha.

#### **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2003 ist das Plangebiet als durchgrünte Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

## **d) Rahmenbedingungen**

### Eigentümergeinschaft

Mit Ausnahme eines städtischen Grundstücks befinden sich alle Flächen in privatem Eigentum. In mehreren vorangegangenen Informationsgesprächen konnte eine einheitliche Mitwirkungsbereitschaft aller privaten Grundstückseigentümer festgestellt werden. Auf dieser Grundlage wird eine Eigentümergeinschaft gegründet, welche sich rechtlich zu einer Gemeinschaft mit gesamtschuldnerischer Haftung zusammenschließt.

Dieses Vorgehen entspricht dem Grunde nach dem Vorgehen wie bei den Bebauungsplänen H 387 und E 381. Über eine Grundzustimmungserklärung wird im weiteren Verlauf sichergestellt, dass für die Stadt Erlangen aus der Entwicklung des Wohnbaulands keine finanziellen Belastungen entstehen. Die bauleitplanerischen Grundlagen werden von der Stadt erstellt, während die Erschließungsanlagen und die für die Bauleitplanung notwendigen Gutachten und Fachbeiträge von der Eigentümergeinschaft finanziert werden.

## **e) Städtebauliche Ziele**

Auf der geplanten Wohnbaufläche ist eine Neubebauung mit Eigenheimen in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern sowie ein angemessener Anteil an Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Beschlüsse des Stadtrats zur Sicherung von Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau vom 23.10.2014 bzw. 27.11.2014 sollen im Gebiet umgesetzt werden. Auf diese Weise kann auf die in Erlangen vorhandene Nachfrage in allen Teilbereichen des Wohnungsmarkts bedarfsgerecht reagiert und eine ausgewogene soziale Durchmischung gewährleistet werden. In ihrer städtebaulichen Maßstäblichkeit soll die Neubebauung im Kontext zur vorhandenen Bebauung stehen und sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. Dichte und Wohnqualität sind dabei ins Gleichgewicht zu bringen. Besondere Bedeutung kommt einer abwechslungsreichen Ortsrandeingrünung zur angrenzenden Landschaft zu.

Im städtebaulichen Entwurf ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die durch die Schallemissionen der Bundesautobahn A 3 hervorgerufenen Grenzwertüberschreitungen bewältigt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll von Osten über die bestehende Straße Am Klosterholz erfolgen. Dadurch kann das Gebiet angemessen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden, Belastungen bereits bestehender Wohngebiete durch Durchgangsverkehr minimiert und eine Orientierung zum Ortskern Steudachs gewährleistet werden.

Um ein qualitätsvolles realisierungsfähiges städtebauliches Konzept für die Entwicklung der Wohnbaufläche zu erhalten, wird auf Grundlage der genannten städtebaulichen Ziele eine Mehrfachbeauftragung von sieben Planungsbüros durchgeführt. Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, für die Aufgabenstellung mehrere, voneinander unabhängige Konzepte vergleichen und die geeignetste Variante auswählen zu können. Der ausgewählte Entwurf wird im weiteren Verlauf Grundlage der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Mehrfachbeauftragung wird von der Eigentümergeinschaft finanziert.

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

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 464 – Am Klosterholz West – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### a) Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 464 - Am Klosterholz West - für das Gebiet südwestlich des Steudacher Ortskerns, nordwestlich des Westfriedhofs, nördlich des Grundstücks Flst. Nr. 741 und östlich des Grundstücks Flst. Nr. 749 der Gemarkung Kosbach nach den Vorschriften des BauGB.

#### b) Weitere Verfahrensschritte

Durchführung einer Mehrfachbeauftragung.

### 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:**      Übersichtsplan mit Geltungsbereich

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 14.04.2015

#### Ergebnis/Beschluss:

Für das Gebiet südwestlich des Steudacher Ortskerns, nordwestlich des Westfriedhofs, nördlich des Grundstücks Flst. Nr. 741 und östlich des Grundstücks Flst. Nr. 749 der Gemarkung Kosbach ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) aufzustellen.

mit 14 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzender

gez. Willmann-Hohmann  
Berichterstatterin

**Ergebnis/Beschluss:**

Für das Gebiet südwestlich des Steudacher Ortskerns, nordwestlich des Westfriedhofs, nördlich des Grundstücks Flst. Nr. 741 und östlich des Grundstücks Flst. Nr. 749 der Gemarkung Kosbach ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) aufzustellen.

mit 8 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzender

gez. Willmann-Hohmann  
Berichterstatterin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang