

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI

Verantwortliche/r:
Referat Planen und Bauen

Vorlagennummer:
611/083/2015

Geplante Wohnbebauung auf den Gemeinbedarfsflächen im Baugebiet 411

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	10.11.2015	Ö	Empfehlung	verwiesen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	10.11.2015	Ö	Beschluss	verwiesen
Stadtrat	26.11.2015	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt:

1. auf den Gemeinbedarfsflächen im Norden des Baugebietes Nr. 411 Geschosswohnungsbau für die Errichtung von EOF-Mietwohnungen (einkommensorientierte Förderung) zu entwickeln,
2. für die Planung einer Bebauung auf der östlichen Gemeinbedarfsfläche (Teilfläche B) die Lage der geplanten Haltestellen für Busse und die Stadt-Umland-Bahn zugrunde zu legen (siehe Anlage 1).

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die im Norden des Baugebietes 411 vorhandenen Gemeinbedarfsflächen sollen teilweise einer Wohnbebauung zugeführt werden, um damit einen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Erlangen zu leisten. Dadurch werden die für zukünftigen Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehenen Flächen südlich des Nahversorgungsbereichs deutlich reduziert.

Folgende Aspekte sind dabei zu berücksichtigen:

- Im östlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsflächen ist ein Stadtteilzentrum geplant, für das im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ein vorläufiges Konzept mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 2400 qm erarbeitet wurde. Die Abstimmungen mit beteiligten Fachstellen ergaben, dass das Gebäude möglichst weit im Osten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Grünzug und zum Rudeltplatz platziert werden soll. Die Stellplätze für das Stadtteilzentrum sind in einer Tiefgarage geplant, die von Westen über die Goeschel- bzw. Lindnerstraße angefahren werden soll.
- Zusätzlich wurde von der Verwaltung, auch im Hinblick auf den zu erwartenden Zuzug von minderjährigen Flüchtlingen, ein Bedarf von ca. 1200 qm BGF für eine kombinierte Spiel- und Lernstube sowie familienpädagogische Einrichtungen ermittelt. Hierfür sind auch angemessene Außenflächen erforderlich.
- Die Lage der kombinierten Bus- und StUB-Haltestellen mit einer Gesamtlänge von ca. 78 m ist südlich des Nahversorgungszentrums zu berücksichtigen. Ziel ist es, in diesem Bereich einen zentralen Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV mit Verknüpfung von Bus und Bahn zu schaffen. Daraus resultieren u.a. Einschränkungen für die Lage der Tiefgaragenzufahrt des Stadtteilzentrums.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die Bauflächen sollen interessierten Bauherren für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten angeboten werden. Hierbei sind folgende Ziele und Kriterien zu beachten:

- Die Vergabe der Grundstücke soll mit dem Ziel der Realisierung von EOF-Mietwohnungen erfolgen.
- Durch ein konkurrierendes Verfahren sollen qualitätsvolle, städtebaulich und funktional geeignete Lösungen für die Wohngebäude erzielt werden.
- Im Hinblick auf vorhandene Gebäude in der näheren Umgebung und auf die geplanten Wohnbauten im Baugebiet 412 sind vier Vollgeschosse und Dachgeschoss entlang des Adenauerrings und südlich des Nahversorgungszentrums vorzusehen. Nach Süden hin sollten zur Anpassung an die Gebäudehöhen im Baugebiet 411 drei Vollgeschosse errichtet werden.
- Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen.
- Zur einfacheren Realisierbarkeit soll eine Umsetzung in Bauabschnitten ermöglicht werden.
- Für Wohngebäude entlang des Adenauerrings sind Lärmschutzgrundrisse vorzusehen.
- Als Grundlage für die Festlegung der Grundstücksverkaufspreise ist die Erstellung eines Bodenrichtwertgutachtens erforderlich.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Öffentlichkeit soll über die geplanten Änderungen informiert werden. Dies ist insbesondere wichtig für die zukünftigen Bauherren im Baugebiet 411, die kurz vor Abschluss der Grundstückskaufverträge stehen. Zahlreiche Nachfragen bei der Verwaltung zu den im Norden des Baugebietes geplanten Gebäuden und deren Nutzungen haben gezeigt, dass für viele Bauherren umfassende Informationen über ihr zukünftiges Wohnumfeld von großer Bedeutung sind.

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: Anlage 1: Bebauungsvorschläge für die nördlichen Bauflächen im Baugebiet 411
Anlage 2: Ausschnitt aus dem BPlan 411 mit Erläuterungen

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 10.11.2015

Protokollvermerk:

Auf Antrag von Frau Stadträtin TEMPEL-MEINETSBERGER wird die Beschlussvorlage ohne Begutachtung in die nächste Sitzung des Stadtrates am 26. November 2015 verwiesen.

gez. Dr. Janik
Vorsitzender

gez. Weber
Berichterstatter

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 10.11.2015

Protokollvermerk:

Auf Antrag von Frau Stadträtin TEMPEL-MEINETSBERGER wird die Beschlussvorlage ohne Begutachtung in die nächste Sitzung des Stadtrates am 26. November 2015 verwiesen.

gez. Dr. Janik
Vorsitzender

gez. Weber
Berichterstatter

Beratung im Gremium: Stadtrat am 26.11.2015

Protokollvermerk:

Herr berufsm. StR Weber führt ergänzend zum Verwaltungsvorschlag aus, dass die Variante B bevorzugt werden sollte.

Frau StRin Tempel-Meinetsberger bittet darum, die südlichen Anwohner über das Bauvorhaben zu informieren. Herr berufsm. StR Weber teilt mit, dass die Anwohner nach dem Stadtratsbeschluss informiert werden.

Herr StR Bußmann bittet darum, falls Erdgeschoss-Wohnungen im Bereich der geplanten StUB/Bushaltestelle vorgesehen sind, zu überprüfen, ob hier nicht Einzelhandel berücksichtigt werden könnte.

Herr StR Winkler regt an, dass nach der Erarbeitung des Bedarfs mit den künftigen Nutzern des Stadtteilzentrums auch noch Änderungen im Raumkonzept möglich sein sollen.

Herr StR Kittel schlägt folgende neue **Variante D** vor: Aufbauend auf der Variante C erhalten die von oben nach unten gehenden Riegel jeweils 4 Geschosse. Die südlichen Gebäudeteile vor der Anschlussbebauung sollen durchgehend 3-geschossig bleiben. Der linke Riegel (Nord-Süd-Richtung) bleibt ebenfalls durchgehend 3-geschossig bis zum geschwungenen Bau. (Darstellung der Variante D siehe Plan Anlage 3)

Herr StR Winkler regt an, vor Baubeginn zu klären, ob durch diese Bebauung Probleme mit dem geplanten Stadtteilzentrum entstehen können.

Herr StR Salzbrunn bittet zu prüfen, ob das Stadtteilzentrum ausreichend geplant ist.

Frau StRin Grille sieht Probleme darin, dass die Außenflächen im Grunde reduziert werden bzw. in einem Bereich nur gleich bleiben, obwohl hier mehr Menschen angesiedelt werden sollen.

Der Vorsitzende OBM Dr. Janik führt aus, dass im Protokoll festgehalten wird, dass die Erweiterungsmöglichkeiten an der Stelle vorhanden sind. Im weiteren Verfahren soll es auch möglich sein, in den Erdgeschossflächen eine andere als eine Wohnnutzung zuzulassen.

Anschließend findet die Abstimmung über die Bebauungsvorschläge für die nördlichen Bauflächen im Baugebiet 411 statt:

Die **Variante B** (Vorschlag der Verwaltung) wird mit 23 gegen 27 Stimmen **abgelehnt**.

Die **Variante D** (neu, Vorschlag H. StR Kittel) wird mit 29 gegen 21 Stimmen **angenommen**.

Ergebnis/Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt:

1. auf den Gemeinbedarfsflächen im Norden des Baugebietes Nr. 411 Geschosswohnungsbau für die Errichtung von EOF-Mietwohnungen (einkommensorientierte Förderung) zu entwickeln,
2. für die Planung einer Bebauung auf der östlichen Gemeinbedarfsfläche (Teilfläche B) die Lage der geplanten Haltestellen für Busse und die Stadt-Umland-Bahn zugrunde zu legen (siehe Anlage 1).

mit 48 gegen 2 Stimmen

gez. Dr. Janik
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang