

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/100/2016

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

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	23.02.2016	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	23.02.2016	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	14.10.2014	Ö	Beschluss	Ja 14 Nein 0
Zustimmungsbeschluss	UVPA	21.07.2015	Ö	Beschluss	Ja 14 Nein 0

I. Antrag

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 412 der Stadt Erlangen - Häuslinger Wegäcker West - mit integriertem Grünordnungsplan wird um ca. 0,6 ha erweitert. Hinzu kommen eine weitere Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nrn. 575 - Gmkg. Kosbach - als externe Ausgleichsfläche, sowie weitere Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 674 und 732 - Gmkg. Büchenbach - für die Herstellung einer Wegeverbindung zum Baugebiet 408 und als Ausgleichsfläche.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 412 der Stadt Erlangen - Häuslinger Wegäcker West – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.02.2016 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich der 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 neue Wohngebiete zu entwickeln. Dadurch soll insbesondere der Abwanderung von jungen Familien aus dem Stadtgebiet entgegengewirkt werden.

Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Erlangen für den Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Nachdem das erste Wohngebiet (Nr. 410) vollständig bebaut und die Vermarktung des zweiten Baugebietes (Nr. 411) fast abgeschlossen ist, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das nächste Baugebiet geschaffen werden.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Büchenbach Fl.-Nrn. 673 und 673/2, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 609, 629, 672, 674, 675, 678, 679, 682, 690, 726, 727, 728, 729, 731, 732, 733 sowie aus der Gemarkung Kosbach eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 575 und weist eine Fläche von ca. 6,94 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich wurde um Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 0,6 ha erweitert. Diese Flächen sind für Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Ausgleichs und zur Herstellung einer Wegeverbindung zum Baugebiet Nr. 408 erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 412 werden Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 421 - Ringschluss Adenauerring - überplant.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 412 der Stadt Erlangen - Häuslinger Wegäcker West - mit integriertem Grünordnungsplan.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb

Das Planungskonzept geht auf das Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs zurück, das erstmals im Bebauungsplan Nr. 411 umgesetzt wurde. Aufgrund aktueller Anforderungen wurde das Konzept für den Bebauungsplan Nr. 412 modifiziert. Ein höherer Anteil an Geschosswohnungen soll nunmehr realisiert werden können.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 09.11.2015 bis einschließlich 20.11.2015 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Es haben etwa 10 Personen die Informationsmöglichkeit wahrgenommen.

Am 12.11.2015 fand eine Informationsveranstaltung statt, an der etwa 25 Personen teilnahmen. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

- Trasse der Stadtumlandbahn (StUB)
Mehrere Anwohner aus den Bereichen „Am Kornfeld“, „Am Dinkelfeld“ und „An der weißen Marter“ wenden sich gegen eine Trassenführung der StUB auf der Nordseite des Adenauerrings, da hierfür Teile des am südlichen Rand des Baugebietes Nr. 408 vorhandenen Walles abgetragen werden müssten. Es werden Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen der Wohnqualität befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planungen für die StUB sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 412, sie werden jedoch zur Information dargestellt. Im Rahmen des StUB-Projekts sind vom Planungsträger Schallschutzberechnungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen zu treffen, um Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissionswerte bei angrenzenden Wohngebäuden zu vermeiden.

- Viergeschossige Mehrfamilienhäuser südlich des Adenauerrings

Es wird bezweifelt, dass sich die geplanten viergeschossigen Mehrfamilienhäuser unmittelbar südlich des Adenauerrings in die Umgebung einfügen werden, da in den Baugebieten im näheren Umfeld nur Gebäude mit maximal zwei Geschossen vorhanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Interesse einer Attraktivitätssteigerung und einer optimalen Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel ist eine Konzentration der Wohndichte entlang der Trassen von StUB und Stadtbussen erforderlich. Die Höhenentwicklung von bis zu vier Geschossen ist angemessen und entspricht der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aufgrund der geplanten Abstände zwischen vorhandenen und geplanten Gebäuden sind Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude durch Verschattung oder sonstige negative Einwirkungen nicht zu erwarten.

- Baugruppen

Einige Bürger erkundigen sich, ob auch im Baugebiet 412 wieder Grundstücke für Baugruppen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Erlangen hat im Jahr 2015 einige moderierte Informationsveranstaltungen zur Bildung von Baugruppen für Grundstücke im Baugebiet 411 durchgeführt, die von zahlreichen interessierten Bürgern besucht wurden. Die Resonanz zeigt, dass bei Erlanger Bürgern der Wunsch nach gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen vorhanden ist. Abhängig von den Erfolgen im Baugebiet Nr. 411 wird die Verwaltung prüfen, ob sie dem Stadtrat auch bei der Vergabe von Grundstücken des Baugebietes Nr. 412 wieder die Bereitstellung von Flächen für Baugruppen vorschlagen wird.

- Flexibilität des Planungskonzepts

Einige Bürger fragen nach, ob Grundstücke für Mehrfamilienhäuser auch mit Reihenhäusern bebaut werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Falls nicht alle Grundstücke für Mehrfamilienhäuser an interessierte Investoren verkauft werden können, wäre alternativ in einigen Bereichen auch eine Reihenhausbauung möglich. Entsprechende Regelungen werden im Bebauungsplan vorgesehen.

- Grundstücksvergabe

Mehrere Bürger interessieren sich für die Grundstücksvergabe und bitten um Informationen über die geplante Vorgehensweise.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Vergabe von Grundstücken können derzeit noch keine konkreten Angaben gemacht werden, es wird jedoch ein zügig durchführbares Verfahren angestrebt.

Weitere Fragen von Bürgern bezogen sich auf den Lärmschutz zur BAB 3, den Bau der Kosbacher Brücke, die geplante Nahwärmeversorgung des Baugebietes Nr. 412, die Wohnflächen der Reihenhäuser sowie auf die Grundstückspreise.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 412 haben 24 Bürgerinnen und Bürger schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Es werden überwiegend Einwände gegen eine Trassenführung der StUB auf der Nordseite des Adenauerrings, gegen die viergeschossige Randbebauung südlich des Adenauerrings und gegen den geplanten Umfang von Geschosswohnungsbebauung im Baugebiet 412 erhoben. Den Bürgern wurde schriftlich mitgeteilt,

dass zu dieser Thematik in der zweiten Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, eine Abwägung stattfinden wird.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 09.11.2015 bis einschließlich 20.11.2015 stattgefunden. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu geringen Änderungen der Planung geführt. Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in der Anlage 2 entnommen werden.

b) Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Grundstücken für qualitätvollen Wohnungsbau mit einer Mischung verschiedener Gebäudetypen für unterschiedliche Zielgruppen.

Städtebauliches Konzept / Baudichte

Das Baugebiet soll in sechs Wohnhöfe gegliedert werden und eine Quartiersmitte erhalten. In den Baufeldern nimmt die Baudichte vom Adenauerring im Norden zum Landschaftsraum im Süden ab. In Nähe der Trasse der StUB im Norden des Planbereichs sollen überwiegend Wohnungsbauten mit bis zu vier Geschossen entstehen. In der Gebietsmitte und am südlichen Rand des Baugebietes werden dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie zwei- bis dreigeschossige Reihenhauseinheiten um die Wohnhöfe gruppiert.

Externe Erschließung / StUB

Das Baugebiet wird für den motorisierten Verkehr vom Adenauerring erschlossen. Die zukünftige Trasse der StUB soll auf der Nordseite des Adenauerrings und somit außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 412 verlaufen. In früheren Planungen wurde eine Trassenführung auf der Südseite des Adenauerrings vorgesehen. Aktuelle Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass eine Trassenlage auf der Nordseite geringere Um- und Ausbaumaßnahmen am Adenauerring erfordern und weniger Bauland beanspruchen würde. Dadurch können Kosten reduziert werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupterschließungsachse mit angeschlossenen Stichstraßen in die Wohnhöfe. Das gesamte innere Erschließungssystem soll als verkehrsberuhigte Mischfläche hergestellt werden.

Bebauung am Adenauerring / Lärmschutz

Die Geschosswohnungsbauten am nördlichen Rand des Gebiets sollen als Randbebauung entlang des Adenauerrings errichtet werden. Bei diesen Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen durch Ausrichtung der Wohnräume zur lärmabgewandten Seite sowie der Einbau von Schallschutzfenstern und Lüftungsanlagen auf der Nordseite erforderlich.

Private Stellplätze

Die Wohnhöfe im Norden und im mittleren Teil des Baugebiets bleiben frei von oberirdischen Parkieranlagen. Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Reihenhäuser werden an den Zufahrtsstraßen zu den Wohnhöfen platziert.

Im südwestlichen Wohnhof sind Reihenhäuser mit Carports in den Vorgärten geplant. Die Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten sind ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen. In der Mitte des Baugebietes besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines Quartiersparkhauses für die Unterbringung der Stellplätze der dort geplanten Reihenhäuser.

Öffentliche Stellplätze

Entlang der Haupterschließungsachse und in der Quartiersmitte werden öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl öffentlicher Stellplätze liegt deutlich unter dem Durchschnitt des in den Büchenbacher Baugebiets bisher üblichen Stellplatzangebots. Dies ist aufgrund des hervorragenden ÖPNV-Angebots in unmittelbarer Nähe gerechtfertigt.

Energetische Anforderungen

Mit den kompakten Bauformen des Geschosswohnungsbaus können positive Auswirkungen auf die Energieeffizienz erreicht werden. Die drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser bieten außerdem gute Voraussetzungen für die solarenergetische Nutzung der Flachdächer, da keine Verschattungsprobleme für die Dächer zu erwarten sind.

Für das Baugebiet wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Die Auswertung zeigt, dass Teile der Erdgeschossfassaden in einigen Lagen zur Zeit der Wintersonnenwende verschattet sein werden. Vom Frühjahr bis zum Herbst ist jedoch für alle Wohngebäude eine gute Besonnung gewährleistet. Zur Zeit der Tag- und Nachtgleiche sind z.B. die Südfassaden rund acht Stunden am Tag völlig unverschattet.

Für das gesamte Baugebiet wird eine Nahwärmeversorgung über ein gasbetriebenes BHKW geplant, das in der Gebietsmitte errichtet werden soll.

Unter Berücksichtigung der angedachten Nahwärmeversorgung können für die Wohnhäuser energetische Regelungen in den Kaufverträgen getroffen werden.

Eine Energie-Plus-Siedlung wird nicht angestrebt.

c) Umweltprüfung

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass der Ausgleich nicht vollständig im Gebiet erbracht werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll das verbleibende Defizit im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 413 für das letzte Baugebiet in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II geregelt und ausgeglichen werden.

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 wesentlich verschlechtern.

Mit der 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.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten 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 derzeit nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

1. Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

2. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Ergebnis

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang