

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**611/094/2015**

## 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 411 der Stadt Erlangen - Goeschelstraße Nord - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	26.01.2016	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	26.01.2016	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

Der Bebauungsplan Nr. 411 - Häuslinger Wegäcker Mitte - ist für das Gebiet südlich des Nahversorgungszentrums Büchenbach-West, zwischen Dresselweg und Adenauerring, nördlich des Hegemannwegs und des Sehmerwegs, durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Das 1. Deckblatt wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 die Verwaltung beauftragt, auf den Gemeinbedarfsflächen im Norden des Baugebietes 411 Mietwohnungsbau im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) zu entwickeln.

Im Bebauungsplan Nr. 411 sind Flächen mit einer Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup> für den Gemeinbedarf festgesetzt, um in Büchenbach-West Gebäude für soziale oder kulturelle Zwecke im zentralen Infrastrukturbereich errichten zu können. Wegen des angespannten Wohnungsmarkts sollen diese Grundstücke nunmehr überwiegend für Wohnbebauung genutzt werden. Auf einer Gemeinbedarfsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> im östlichen Teil des Planbereichs soll ein Stadtteilzentrum entstehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll in der Form durchgeführt werden, dass der Entwurf des Deckblatts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer einer Monats öffentlich ausgelegt wird. Bürgerinnen und Bürger können während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgeben. Dies betrifft auch die zukünftigen Baufamilien im Baugebiet 411, da die geplanten Änderungen von den Grundzügen der ursprünglichen Planung abweichen.

## **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 690, 690/97 und 690/98 - Gmkg. Büchenbach - und weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf (siehe Anlage 1).

## **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist der nördliche Teil des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit den beiden Planzeichen für „sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, der südliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Am westlichen Rand ist eine Grünfläche dargestellt.

Die geplante Wohnnutzung auf den Gemeinbedarfsflächen und der Grünfläche weicht von der Darstellung des FNP ab. Eine Anpassung des FNP soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Erlangen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## **d) Rahmenbedingungen**

- Das geplante Wohngebiet entsteht im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II.
- Die Bauflächen sind erschlossen und befinden sich im Eigentum der Stadt Erlangen.
- Im benachbarten Nahversorgungszentrum sind Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote vorhanden.
- Die Lage und Ausdehnung der StUB- und Bushaltestellen nördlich der geplanten Bebauung sind beachtet.
- Im Umfeld des geplanten Stadtteilzentrums werden Aktivitäten auf den Freiflächen stattfinden. Der davon ausgehende Freizeitlärm ist bei der Planung der Wohngebäude zu berücksichtigen.
- Die Geschosswohnungsbauten können über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, das in eines der Wohngebäude integriert werden soll, mit Nahwärme versorgt werden.

## **e) Städtebauliche Ziele**

- Eine hohe Baudichte mit bis zu fünf Vollgeschossen soll eine möglichst große Zahl von Wohnungen ermöglichen.
- Mit der geplanten Randbebauung am Adenauerring soll die städtebaulich wünschenswerte Verbindung zu den geplanten Gebäuden am nördlichen Rand des zukünftigen Baugebietes 412 hergestellt werden (siehe Anlage 2).
- Die Zahl der Geschosse soll von Norden nach Süden abnehmen, um einen städtebaulich gewünschten Übergang von den Mehrfamilienhäusern im Norden zu den südlich anschließenden Einfamilienhäusern zu erhalten.

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

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

Aufstellung des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 411 der Stadt Erlangen - Goeschelstraße Nord - mit integriertem Grünordnungsplan.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### a) Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des Bebauungsplans durch das 1. Deckblatt für das Gebiet südlich des Nahversorgungszentrums Büchenbach-West, zwischen Dresselweg und Adenauerring, nördlich des Hegemannwegs und des Sehmerwegs, nach den Vorschriften des BauGB. Mit diesem 1. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. 411 - Häuslinger Wegäcker Mitte - ersetzt werden.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Der Planbereich ist im Norden und Osten von Baugebieten umgeben. Auf den südlich anschließenden Bauflächen werden im Frühjahr 2016 zahlreiche Wohngebäude entstehen.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

#### b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörden

Wegen der Dringlichkeit der Wohnungsbaumaßnahmen und im Interesse einer zügigen Durchführung des Änderungsverfahrens wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

### 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:

1. Lageplan mit Geltungsbereich
2. Übersichtsplan mit Bebauungsvorschlag

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 26.01.2016

#### Protokollvermerk:

Herr Weber sagt zu, dass Punkt d „Rahmenbedingen“ der Beschlussvorlage wie folgt ergänzt wird: „Eine Erdgeschossnutzung durch mit Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten ist nicht ausgeschlossen.“

Damit besteht Einverständnis.

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 411 - Häuslinger Wegäcker Mitte - ist für das Gebiet südlich des Nahversorgungszentrums Büchenbach-West, zwischen Dresselweg und Adenauerring, nördlich des Hegemannwegs und des Sehmerwegs, durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Das 1. Deckblatt wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

mit 10 gegen 4 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichtersteller/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 26.01.2016

**Protokollvermerk:**

Herr Weber sagt zu, dass Punkt d „Rahmenbedingen“ der Beschlussvorlage wie folgt ergänzt wird: „Eine Erdgeschossnutzung durch mit Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten ist nicht ausgeschlossen.“

Damit besteht Einverständnis.

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 411 - Häuslinger Wegäcker Mitte - ist für das Gebiet südlich des Nahversorgungszentrums Büchenbach-West, zwischen Dresselweg und Adenauerring, nördlich des Hegemannwegs und des Sehmerwegs, durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Das 1. Deckblatt wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

mit 6 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang