

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/168/2017

Maßgaben für eine mögliche Bebauung Am Eichenwald

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	21.03.2017	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	21.03.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Eine angemessene und verträgliche Bebauung Am Eichenwald (Flurstück Nr. 1226, Gemarkung Erlangen) kann unter Berücksichtigung folgender Maßgaben ermöglicht werden:

- max. zwei zweigeschossige Gebäude mit großzügigen Freiflächen mit einer Grund- und Geschossfläche im Maß der umgebenden Bebauung
- weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
- evtl. Einbindung der Streuobstwiese
- Herstellung der verkehrlichen und technischen Erschließung auf Kosten des Eigentümers
- Standortprüfung für eine dreigruppige Kindertageseinrichtung für Kinder zwischen 0 und 6 Jahren
- bei der Erstellung eines Bebauungsplanes wird auf die bestehende Beschlusslage zu gefördertem Wohnungsbau verwiesen – auch hier soll bei Neuschaffung von Wohnungsbau 25 % der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau realisiert werden

Der mit der Verwaltung abgestimmte Bebauungsvorschlag des Vorhabensträgers ist nach einem Wettbewerbsverfahren dem UVPA zur Zustimmung vorzulegen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Eigentümer des Flurstückes 1226 (Anlage 1) ist an das Baureferat herangetreten mit dem Wunsch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197 – Am Eichenwald – im Bereich des Flurstückes 1226 eine Bebauung zu ermöglichen. Das Grundstück ist 8336 qm groß und bis auf eine Nebenanlage derzeit unbebaut. Ein Großteil der Fläche wird als Streuobstwiese genutzt. Außerdem fällt das Gelände stark nach Südosten ab. Im Folgenden wird die **Ausgangslage** für das Grundstück kurz skizziert:

Umgebung

- Bebauung im Bereich Am Eichenwald und Lerchentalweg geringere bauliche Dichte, überwiegend zweigeschossige Bebauung, großzügige Grundstücke mit großen Gärten
- Bebauung an der Rathsbergerstraße mit höherer bauliche Dichte

Flächennutzungsplan der Stadt Erlangen 2003	<ul style="list-style-type: none"> – Grundstück ist im westlichen Teil als Grünfläche und im östlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt
Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 197 mit 1. Deckblatt	<ul style="list-style-type: none"> – reines Wohngebiet, jedoch kein überbaubare Grundstücksfläche – Erschließung nur durch einen Fuß- und Radweg, laut Bebauungsplan 4,5 m breit – angrenzendes Flurstück 1226/2: Baudenkmal, Baurecht festgesetzt (Baufenster, zwei Vollgeschosse zulässig, GRZ 0,2, GFZ 0,4, maximal 200qm Grundfläche und 400qm Geschossfläche bei einer Einfamilienhausbebauung und 250qm und 500qm bei einer Doppelhausbebauung, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
Erhaltungssatzung Burgberg	<ul style="list-style-type: none"> – liegt im Geltungsbereich der Satzung
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> – Einzeldenkmal Am Eichenwald 6 – Nähe zu Ensemble Burgberg
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> – Erschließung ist derzeit nicht gesichert – „Am Eichenwald“ ist als beschränkt-öffentlicher Weg gewidmet, der noch nicht erstmalig endgültig hergestellt und grundsätzlich nicht befahrbar ist
Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Geschützte Bäume mit mind. 80cm Stammumfang befinden sich an der nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sowie vor dem denkmalgeschützten Wohngebäude Am Eichenwald 6 (geschützte Bäume an der Nordost- und Nordwestseite sind bereits im Bebauungsplan Nr. 197 zum Erhalt festgesetzt) – weitläufiger Villengarten mit extensiver Nutzung (Obstwiese). Zahlreiche Altbäume rahmen das Grundstück ein; in Form von Eichen, Kastanien, Douglasien und vor allem Rotbuchen, welche im urbanen Raum von Erlangen nahezu nicht mehr vorkommen. – In der aktuellen Stadtbiotopkartierung wurde das Grundstück als Teil der Biotop-Nr. 1284-23 erfasst. Der kartierte Bereich unterliegt allerdings nicht dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die Verwaltung hat die **Rahmenbedingungen** für eine mögliche Bebauung des Grundstückes Am Eichenwald geprüft. Folgend wird der Rahmen nach Themenschwerpunkten gegliedert aufgezeigt.

Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund der Ensemble- und Denkmalnähe ist ein besonderer Umgang mit dem Plangebiet erforderlich. Dabei sollte insbesondere auf die hochwertige Gesamtstruktur und den Parkcharakter reagiert werden. – Denkbar sind maximal zwei villenartige Baukörper in offener Bauweise, die sich in ihrer Dimensionierung am Denkmal orientieren. – Die Erschließung des Grundstücks sollte über das historische Portal im Westen erfolgen. – Die Nachverdichtung sollte nur auf der Streuobstwiese ohne eine Veränderung der Topographie erfolgen und zu den Rändern ist ein Abstand zu halten.
Erschließung	<p>Verkehrlich</p> <ul style="list-style-type: none"> – Je nach Umfang der Bebauung wäre der Ausbau und Einstufung als Ortsstraße sinnvoll (Teile von Am Eichenwald) – Kostenübernahme durch Vorhabenträger wäre über städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag zu sichern

Technisch

- Abwassertechnische Erschließung aufgrund der topographischen Verhältnisse über Jordanweg
- Regenwasser, das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, könnte in den Kanal im Jordanweg nur gedrosselt eingeleitet werden und eine Regenrückhaltung wäre notwendig, da der Kanal bereits ausgelastet ist
- Rückhaltung müsste auf dem Grundstück erfolgen
- Anschlüsse Wasser und Elektrizität für Fl.-Nr. 1226/2 verlaufen durch das Plangebiet und sind zu berücksichtigen

Klimaschutz und Klimaanpassung	<ul style="list-style-type: none">– Bei der Nachverdichtung von Städten stehen Klimaschutz und Klimaanpassung in einem Zielkonflikt. Eine qualitätsvolle Nachverdichtung ist im Sinne des Klimaschutzes zu befürworten. Die Erhaltung eines möglichst hohen Anteils an unversiegelter Fläche, Grünflächen und Baumbestand fördert hingegen die Klimaanpassungsfähigkeit urbaner Strukturen.
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none">– Orientierungswerte der DIN 18005 für WR und WA werden überschritten; Empfehlung: Lärmschutz durch architektonische Selbsthilfe
Soziales	<ul style="list-style-type: none">– Lage im Krippenbezirk „D Zentrum – Nordost“ und im Planbereich „1 Innenstadt I“ (Kindergarten); bei beiden besteht weiterer Bedarf– Sicherung von Fläche (mind. 1300 qm) für Kita/Kindergarten für ca. 50 Plätze
Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none">– Der Baumbestand im südwestlichen Bereich des Grundstücks und vor dem denkmalgeschützten Wohngebäude ist zu erhalten.– Die Streuobstwiese ist als ökologisch sehr wertvoll einzustufen und sollte möglichst unbeeinträchtigt bleiben.– Jegliche Beeinträchtigung des Baumbestandes (Wald) auf dem angrenzenden städtischen Grundstück des Eichenwalds ist zu unterlassen.– Das Grundstück ist geprägt durch seine topographische Situation (Talmulde). Diese wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1977 berücksichtigt. Die Talmulde wurde im direkten Anschluss an den Eichenwald bebauungsfrei gehalten. Das seinerzeitige Planungsziel darf bei einer Nachverdichtung grundsätzlich nicht aufgegeben werden– Die in der Biotopkartierung erfasste Fläche erfüllt eine wichtige Trittsteinfunktion im Biotopverbund „Burgberg-Eichenwald-Schwabachtal“. Daher ist darauf zu achten, dass ein möglichst hoher Anteil dieser Fläche erhalten bleibt bzw. nur ein untergeordneter Anteil einer weiteren Bebauung zugeführt wird, damit der Biotopverbund weiterhin gewährleistet wird.– Es wäre allenfalls vorstellbar, eine südliche Teilfläche - in westlicher Verlängerung der bestehenden Baugrenzen – für eine Bebauung zu nutzen.

Dem Vorhabenträger könnte lediglich eine zurückhaltende Bebauung des Grundstückes, vergleichbar mit der der östlichen Nachbargrundstücke unter Beachtung der vorher beschriebenen Belange ermöglicht werden:

- max. zwei zweigeschossiger Gebäude mit großzügigen Freiflächen mit einer Grund- und Geschossfläche im Maß der umgebenden Bebauung
- weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
- evtl. Einbindung der Streuobstwiese
- Herstellung der verkehrlichen und technischen Erschließung auf Kosten des Eigentümers
- Standortprüfung für eine dreigruppige Kindertageseinrichtung für Kinder zwischen 0 und 6 Jahren

- bei der Erstellung eines Bebauungsplanes wird auf die bestehende Beschlusslage zu gefördertem Wohnungsbau verwiesen – auch hier soll bei Neuschaffung von Wohnungsbau 25 % der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau realisiert werden

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Mit der Zielsetzung einer Weiterentwicklung des Burgberges könnte dieser Bereich als Wohngebiet mit großem Grünanteil und parkähnlichem Charakter einschließlich der Neupflanzung von heimischen Gewächsen entwickelt werden.

Die Auflistung der Rahmenbedingungen hat deutlich gemacht, dass die unterschiedlichen Belange sich teilweise überlagern. Um ein verträgliches Konzept zu finden, ist ein Bebauungsvorschlag durch den Grundstückseigentümer (mit einem Planer) in Abstimmung mit der Verwaltung zu erarbeiten, um abklären zu lassen, ob unter Beachtung alle Belange ein verträgliches Konzept möglich ist. Der Bebauungsvorschlag ist dem UVPA vorzulegen. Weitere erforderliche Verfahrensschritte, wie die Änderung des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes, sind dann nach einem Wettbewerbsverfahren in die Wege zu leiten.

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 Lageplan

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang