

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/219/2018

Bebauungsplan Nr. 469 der Stadt Erlangen - Häusling Nord - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	20.02.2018	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	20.02.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

-/-

I. Antrag

Für das Gebiet östlich der Haundorfer Straße, nördlich der nördlichen Grundstücke am Herbstäckerweg, westlich der Reitersbergstraße und südlich des Flurstücks 502 Gemarkung Kosbach (siehe Anlage) ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Das am nördlichen Ortsrand von Häusling gelegene Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und soll im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum in Wohnbauland umgewandelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 469 – Häusling Nord – Reitersbergstraße soll planungsrechtlich die Erweiterung der Wohnbaufläche gesichert werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Südlich des Plangebiets befinden sich bereits bestehende Wohnhäuser, so dass die Neuplanung sich der bisherigen Struktur anpassen soll.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 501 und Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 466, 499 und 500 Gemarkung Kosbach (Anlage 1). Die Fläche beträgt ca. 1,0 ha.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan von 2003 ist das Plangebiet im Norden als Ackerfläche und im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich stellt der FNP nördlich des Plangebiets die Eingrünung der Baufläche dar. Der Bebauungsplan steht der Darstellung Ackerfläche im FNP entgegen.

Eine Änderung des FNP ist daher erforderlich, um das Plangebiet als Wohnbaufläche festzu-

setzen. Eine Anpassung des FNP soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Die geordnete Entwicklung der Stadt Erlangen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

d) Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind u.a. zu berücksichtigen:

Bebauung

- Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags ist die Vorbereitungs- und Durchführungsverpflichtung durch den Vertragspartner, insbesondere die Pflicht zur Umsetzung der Bebauung auf dem Grundstück, zu sichern.

Klima

- hohe Energieeffizienz der Gebäude
- aktive und passive Nutzung von Solarenergie ermöglichen

Schallimmissionsschutz

- Beeinträchtigende Schallimmissionen, die insbesondere von Verkehrswegen (BAB A3) ausgehen und auf das Plangebiet einwirken, sind zu berücksichtigen. Schallschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen und entsprechende Grundrisse innerhalb der Neubauten ist vorzusehen.

Natur und Landschaft

- Der Artenschutz ist zu berücksichtigen. In dem Plangebiet wurde die Feldlerche kartiert, so dass konfliktvermeidende Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Eine Ausgleichsfläche für die Feldlerche ist zu finden.
- Der Ortsrand ist zur angrenzenden Landschaft gestalterisch und mit ausreichender Breite adäquat einzugrünen.

Weitere Rahmenbedingungen

- Über eine Grundzustimmungserklärung wird im weiteren Verlauf sichergestellt, dass für die Stadt Erlangen aus der Entwicklung keine finanziellen Belastungen entstehen.

e) Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist die Erweiterung der Wohnbebauung zwischen Haundorfer Straße und Reitersbergstraße. Die Bebauung soll sich an der bestehenden Struktur der vorhandenen südlich benachbarten Wohnbebauung orientieren, welche durch eingeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit Satteldach geprägt ist. Es ist eine Bebauung mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern mit jeweiligen zugehörigen Gärten vorgesehen (ca. 20 Wohneinheiten). Für die Entwicklung des neuen Wohngebiets greift der Beschluss für geförderten Eigenheimbau derzeit nicht, da die geplante Anzahl der Wohneinheiten für die Förderung von neuen Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) zu gering ist.

Die Erschließung des Baugebiets soll durch eine neue Planstraße über die Haundorfer Straße und die Reitersbergstraße erfolgen.

Auf Schallimmissionen, die hauptsächlich von der BAB A3 ausgehen, ist im städtebaulichen Entwurf zu reagieren, ggf. sind hervorgerufene Grenzüberschreitungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu bewältigen. Darüber hinaus ist eine attraktive Ortsrandeingrünung zum Landschaftsraum erforderlich.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 469 der Stadt Erlangen – Häusling Nord – 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 für das Gebiet östlich der Haundorfer Straße, nördlich der nördlichen Grundstücke am Herbstäckerweg, westlich der Reitersbergstraße und südlich des Flurstücks 502 Gemarkung Kosbach nach den Vorschriften des BauGB.

b) Weitere Verfahrensschritte

Im Weiteren ist ein Bebauungsvorschlag durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Verwaltung zu erarbeiten. Der Bebauungsvorschlag ist dem UVPA vorzulegen. Der ausgewählte Entwurf wird dann Grundlage der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden.

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. Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang