

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI 61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/224/2018

3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Erlangen - Westlich des Schronfeldsteges - hier: Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	17.04.2018	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.04.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

-/-

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Errichtung eines Doppelhauses mit Carports; Ebrardstraße 88, 88a; Fl.-Nr. 1209/11; Az.: 2017-920-VO	BWA	28.11.2017	Ö	Beschluss	Einbringung

I. Antrag

1. Der Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Erlangen – für das Gebiet zwischen Schronfeld und Ebrardstraße in Erlangen/Sieglitzhof – und das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 111 – für das Gebiet zwischen Schronfeld und Ebrardstraße in Erlangen/Sieglitzhof – sind für das Gebiet östlich der Hahnemannstraße, südlich der Ebrardstraße, westlich des Schronfeldsteges und nördlich des Landschaftsschutzgebietes Schwabachtal durch das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 111 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird abgesehen.
2. Der Entwurf des 3. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Erlangen – Westlich des Schronfeldsteges – in der Fassung vom 16.04.2018 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB ist durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 111 – für das Gebiet zwischen Schronfeld und Ebrardstraße in Erlangen/Sieglitzhof – aus dem Jahr 1965 und das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 111 – für das Gebiet zwischen Schronfeld und Ebrardstraße in Erlangen/Sieglitzhof – aus dem Jahr 1980 entsprechen nicht mehr aktuellen Anforderungen und fordern im laufenden Vollzug immer wieder Befreiungen. Auch angesichts der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage in Erlangen,

wird im bestehenden Wohngebiet durch Anpassung des Baurechts eine behutsame Nachverdichtung angestrebt.

Im Rahmen eines Workshops am 30.01.2018 haben Verwaltung und Stadträte gemeinsam die Herausforderungen des Plangebiets erörtert und zwei Varianten zur Anpassung herausgearbeitet (siehe Modellfotos). Das Arbeitsmodell wird den Stadträtinnen und Stadträten in der Sitzung zur Veranschaulichung zur Verfügung stehen.

Für die Anpassung des Planungsrechts sind zwei Varianten möglich:

Variante 1: Ausbau Dachgeschoss als Vollgeschoss, Satteldach

In der Variante 1 wird der Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss durch Erhöhung der Dachneigung und durch Festsetzungen zu Kniestock und Dachaufbauten ermöglicht. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung (homogene Dachlandschaft, siehe BWA-Beschluss vom 28.11.2017) nicht berührt, so dass sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen kann.

Variante 2: 2. Vollgeschoss, Flachdach und Satteldach

In der Variante 2 wird ein zusätzliches Vollgeschoss mit Flachdach oder Satteldach ermöglicht. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung (homogene Dachlandschaft, siehe BWA-Beschluss vom 28.11.2017) berührt sind, erfolgt die Änderung im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB, einschließlich Umweltprüfung, Monitoring und zusammenfassender Erklärung.

Die Verwaltung empfiehlt, den prägenden Charakter der näheren Umgebung, insbesondere die homogene Dachlandschaft mit bauleitplanerischen Mitteln zu erhalten, nachhaltig abzusichern und eine angemessene bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Angesichts der verfolgten Planungsziele und dem verhältnismäßigen Einsatz von Ressourcen empfiehlt die Verwaltung die Variante 1 zu verfolgen und die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Das 3. Deckblatt ersetzt den Bebauungsplan Nr. 111 und das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 111.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flst. Nrn. 1209/12, 1209/13, 1209/53, 1209/55, 1209/ 56 und 2571/1 der Gemarkung Erlangen sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Flst. Nrn. 1209/11 und 1209/23 der Gemarkung Erlangen. Er hat die Größe von ca. 0,3 ha.

c) Planungsrechtliche Grundlage

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

d) Rahmenbedingungen

Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist zu berücksichtigen.

e) Städtebauliche Ziele

Die ursprünglichen städtebaulichen Ziele aus den 1960er und 1980er Jahren mit einer bloß eingeschossigen Bauweise mit flachgeneigtem Sattel- oder Walmdach entsprechen nicht mehr den veränderten Wohnbedürfnissen der Nutzer. Mit dem 3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 111 soll der Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss ermöglicht und weitere Festsetzungen zeitgemäß modifiziert werden, so dass auf die veränderten Wohnbedürfnisse und auf den Wohnraumnachfrage reagiert und eine behutsame Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden kann. Dabei wird auf die nähere Umgebung und ihre prägende homogene Dachlandschaft Rücksicht genommen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 3. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 111 – Westlich des Schronfeldsteges – der Stadt Erlangen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 – für das Gebiet zwischen Schronfeld und Ebrardstraße in Erlangen/Sieglitzhof – und des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 111 – für das Gebiet zwischen Schronfeld und Ebrardstraße in Erlangen/Sieglitzhof – durch das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 111 für das Gebiet östlich der Hahnemannstraße, südlich der Ebrardstraße, westlich des Schronfeldsteges und nördlich des Landschaftsschutzgebietes Schwabachtal nach den Vorschriften des BauGB.

b) Beteiligung der Öffentlichkeit

Da die Aufstellung des Deckblattes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt, wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

c) Beteiligung der Behörden

Da die Aufstellung des Deckblatts im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, entfällt die frühzeitige Behördenbeteiligung.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

d) Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Deckblatts im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt, entfällt die Umweltprüfung.

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: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
Modellfotos

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang