

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/228/2018

Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Erlangen - Isarstraße - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: 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

Beteiligung der städt. Fachämter
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Bisherige Behandlung in den Gremien:

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb „Nachverdichtung Wohnsiedlung Isarstraße“ hier: Zustimmung zu den Rahmenbedingungen	UVPA	19.07.2016	n	Beschluss	Einstimmig angenommen
Information zum geplanten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb „Nachverdichtung Wohnsiedlung Isarstraße“	UVPA	19.07.2016	ö	MzK	-
Bebauungsplan 135 der Stadt Erlangen - Isarstraße – mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Aufstellungsbeschluss	Stadtrat	08.12.2016	ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Baumaßnahmen zur Nachverdichtung Isarstraße - bessere Informationspolitik mit intensiver Bürgerbeteiligung; Antrag der CSU-Fraktion Nr. 064/2017 vom 12.06.2017	UVPA	27.06.2017	ö	Beschluss	Einstimmig angenommen

I. Antrag

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 – Isarstraße – mit integriertem Grünordnungsplan wird um ca. 0,2 ha erweitert. Hinzu kommen jeweils Teilbereiche der Flurstücke 381, 381/12 und 757/2 und es entfällt das Flurstück 384/5 der Gemarkung Bruck. Die Größe des Planbereichs beträgt nun circa 4,5 ha.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 der Stadt Erlangen – Isarstraße – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.04.2017 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) 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

Mit dem Beschluss vom 22.07.2014 hat der UVPA die Verwaltung beauftragt, die nächsten Planungsschritte zur städtebaulichen Nachverdichtung im Bereich technischer und sozialer Infrastruktur durchzuführen. Es sind Konzepte zur Nachverdichtung insbesondere für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu entwickeln und die entsprechenden Planungsverfahren unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger einzuleiten.

Das Gebiet zeichnet sich durch vier Zwillingshochhäuser mit jeweils 15 Geschossen aus den 1960er Jahren aus, die in einen großzügigen Freiraum eingebunden sind. Prägend für das Gebiet ist außerdem die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A73. Das Quartier weist somit ein Potential zur maßvollen Nachverdichtung auf.

Um ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb für die Quartiersentwicklung durch die Vorhabenträgerin GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG, vertreten durch die GBW Management GmbH (kurz: GBW) stattgefunden. Die Rahmenbedingungen wurden im Rahmen eines nicht öffentlichen Beschlusses am 19.07.2016 durch den UVPA beschlossen. Im Preisgericht, das am 21.10.2016 getagt hat, waren neben Vertretern der Fraktionen auch Mietervertreter stimmberechtigt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit der Arbeitsgemeinschaft Steidle Architekten, München; t17 Landschaftsarchitekten, München einstimmig gewonnen. Die Arbeit sieht ca. 250 WE vor, davon sollen auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom Oktober 2014 25% als EOF-geförderter Mietwohnungsbau entstehen.

Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 - Isarstraße – für das Gebiet zwischen Neckarstraße, Isarstraße und Bundesautobahn A 73 eine geeignete Maßnahme, um einen Beitrag zur Gewährleistung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie als Innenentwicklung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet mit den Flst. Nrn. 382/1, 382/2, 382/3, 382, 384/3, 384/6, 384/7, 384/8, 384 und Teilbereiche der Flurstücke 390/2, 381, 381/12 und 757/2 der Gemarkung Bruck. Die Größe des Planbereichs beträgt circa 4,5 ha (siehe Anlage 1).

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich wurde um Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 0,2 ha erweitert. Diese Flächen beinhalten die Flächen der Bundesautobahn A 73, die der Festsetzung der Lärmschutzwand dienen.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und mit dem Planzeichen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet. 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. 135 – Isarstraße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb / Rahmenplan

Das Planungskonzept geht auf das Ergebnis eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zurück. Er bildet die Basis für den Bebauungsplan Nr. 135.

Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 08.12.2016 beschlossen, für das Gebiet zwischen Neckarstraße, Isarstraße und Bundesautobahn A 73 den Bebauungsplan Nr. 135 – Isarstraße – nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 10.07.2017 bis einschließlich 21.07.2017 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Es haben etwa 5 Personen die Informationsmöglichkeit wahrgenommen. Am 12.07.2017 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der etwa 60 Personen teilnahmen. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

Städtebau

Städtebauliches Konzept / Wettbewerb / Geschossigkeit

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf zurückzuführen. Die Neuplanung reagiert auf die vorhandene Bebauung. Es werden sowohl die höheren als auch die niedrigeren Geschossigkeiten aus der näheren Umgebung im städtebaulichen Entwurf aufgenommen, u.a. auch ein weiteres Hochhaus mit 18 Geschossen.

Wohnungsdichte

Der 60er-Jahre Charakter der Wohnsiedlung ist aufgrund fehlender attraktiver Angebote in der Freiflächennutzung unbefriedigend gelöst. Neue Gebäude und Nebenanlagen werden schonend und flächensparsam angeordnet. Die Freiflächen werden durch Schallschutz nutzbar für alle Bewohner. Neben multifunktionalen Flächen und Flächen für u.a. Urban Gardening sollen auch qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche und differenzierte Spielangebote in angemessener Größenordnung geschaffen werden.

Wohnungsmix

Es soll einen ausgewogenen Wohnungsmix geben, um sowohl Familien mit Kindern, Paare als auch Alleinstehende anzusprechen. Überwiegend sind 2-4-Zimmer-Wohnungen geplant, im Bereich der EOF-Wohnungen sind auch 5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Es ist nur ein geringer Anteil 1-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

„Ghettosierung“

Zwischen den Begriffen „Ghettosierung“ und Wohnungsbau, insbesondere geförderter Wohnungsbau, besteht kein Zusammenhang. Durch die geplante Maßnahme wird die erwünschte Mischung im Quartier erhalten und gefördert. Das Angebot verschieden großer, attraktiver Wohnungen, die Herstellung des Lärmschutzes, neu gestaltete, gut nutzbare Freiflächen mit Erhalt der Parkqualität und eine neue Kinderkrippe tragen dazu bei.

Freiraum

Versiegelung

Die Versiegelung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) bemessen. Die GRZ beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 0,2-0,3 (bebaubare Grundfläche bezogen auf Grundstücksfläche) und bleibt unter der Höchstgrenze des § 17 BauNVO von 0,4.

Bäume

Gemäß Vorentwurf werden ca. 115 gesetzlich geschützte Bäume der Planung weichen müssen. Eine vergleichbare Qualität der Bäume wird durch Anforderungen an die Qualität von Neupflanzungen sichergestellt. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

	Die einzelnen Bäume wurden im Rahmen einer Baumbestandsaufnahme fachgerecht aufgenommen und kartiert. Die Verpflanzung von Bäumen ist i.d.R. schwierig und teuer. In der Isarstraße ist dies gleichwohl bei drei Bäumen vorgelesen.
Lärmschutzwand	Die Lärmschutzwand stellt vor allem in den Freiflächen und den unteren Geschossen der Gebäude den notwendigen Schallschutz her. Die Wirksamkeit der Lärmschutzwand ist in den unteren Geschossen messbar. Im B-Plan ist eine Baureihenfolge festgesetzt. Die neue Bebauung darf erst ausgeübt werden, wenn der notwendige Schallschutz (Gemeinschafts-Parkdeck + Lärmschutzwand) hergestellt worden ist. Die Lärmschutzwand wird im Norden an die bestehende Lärmschutzwand angeschlossen.
Verkehr	
Stellplätze	Der Stellplatzschlüssel entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen. In der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen ist der Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit für den geförderten Wohnungsbau festgesetzt. Eine Erhöhung des Schlüssels ist derzeit nicht vorgesehen.
Verkehrsaufkommen	Gemäß des Verkehrsgutachten sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen im Straßennetz zu erwarten. Durch die Umsetzung des Vorhabens in Bauabschnitten wird die Verkehrsbelastung während der Baumaßnahmen minimiert. Mit Ausnahme der drei Neubauten, die an die Tiefgarage direkt angeschlossen sind, wird an der Erschließungssituation des Quartiers nichts verändert. Das Quartier bleibt als autofreies Quartier erhalten.
Radachse	Im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages wird die Anpassung der Einmündung des Radweges auf die Neckarstraße geregelt.
Soziale Infrastruktur	In den neu gestalteten Freiflächen sollen auch große Spielplätze mit differenzierten Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen errichtet werden. In den Planungen wird dies berücksichtigt. Es ist eine Kinderbetreuungseinrichtung zur Deckung des Bedarfs vorgesehen. Die Kinderbetreuungseinrichtung wird im erforderlichen Umfang Außenspielflächen bekommen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 haben Bürgerinnen und Bürger schriftliche Stellungnahmen abgegeben (siehe Anhang 2). Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und haben nicht zu Änderungen der Planung geführt. Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in der Anlage 2 entnommen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt, entfällt die frühzeitige Behördenbeteiligung. Die Kirchengemeinde Erlöserkirche Erlangen hat ohne Aufforderung eine Stellungnahme abgegeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

b) Städtebauliche Ziele

Nutzungskonzept

Ziel der Planung ist die Ausnutzung des Wohnbauflächenpotenzials sowie Aufwertung der Grünanlagen unter Berücksichtigung des Baumbestandes und Erhaltung bzw. Ausgleich der naturräumlichen Ausstattung. Die Nachverdichtung soll maßvoll durch den Bau von zusätzlichen Wohnbauten erfolgen. Der Charakter des Quartiers soll dabei erhalten bleiben. Dieses Bauen im Bestand wird unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Bebauung sowie der Nachbarbebauung

im Wohnquartier angeordnet. Nach der aktuellen Planung wird im Erdgeschoss des XVIII-geschossigen Gebäudes eine Kinderbetreuungseinrichtung untergebracht werden.

Verkehrerschließung / Verkehrsanbindung / Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Zusammenhang mit der Neubebauung im Wesentlichen in einer Tiefgarage am nordöstlichen Rand des Plangebiets und in einem Parkdeck im Südwesten untergebracht, um die Binnenbereiche von Verkehr freizuhalten. Die Neubebauung wird auf bestehenden Privatgrundstücken an die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen angebunden.

Natur und Landschaft

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Realisierung der Bebauungsplanung werden auf der Basis des verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplans (PEPL) durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der betroffenen Populationen im Geltungsbereich kompensiert.

Gegenstand der Ausgleichsmaßnahmen auf der Basis des PEPL im Rahmen der Bestimmungen der Baumschutzverordnung bezogen auf das gesamte Planungsgebiet ist die Neupflanzung von ca. 115 Bäumen und die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung auf fast allen Neubauten.

Damit verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Schallimmissionsschutz

Durch Festsetzung einer Bauabfolge wird sichergestellt, dass in dem Baugebiet zuerst die Lärmschutzwand und das Parkdeck an der Bundesautobahn A 73 errichtet werden muss, bevor die Wohnnutzung in der Neubebauung im Binnenbereich ausgeübt werden darf.

Durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer sowie Einzimmerwohnungen) der betroffenen Wohnungen vor Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Bundesautobahn geschützt werden.

Sonstiges

Für das Baugebiet wurde Teilverschattungsstudie erstellt. Die gesunden Wohnverhältnisse werden danach gewahrt.

c) Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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:** Anlage 1 Lageplan Geltungsbereich
Anlage 2 Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Ergebnis

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang