

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI 61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/253/2018

2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 232 der Stadt Erlangen - Südlicher Ahornweg - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	19.02.2019	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	19.02.2019	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

1. Der Bebauungsplan Nr. E 232 – Weidenweg – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan ist für das Gelände der ehemaligen Tennishalle am Ahornweg, das Grundstück Flst.-Nr. 1065 der Gemarkung Eltersdorf durch das 2. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern (siehe Anlage 1).
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Das 2. Deckblatt wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird abgesehen.
2. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet der Bebauungsvorschlag (siehe Anlage 2).

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Das westlich des Autobahnkreuzes Fürth/Erlangen gelegene Grundstück Flst.-Nr. 1065 der Gemarkung Eltersdorf wurde bisher als Tennisanlage mit Außenplätzen und einer Tennishalle genutzt. Diese Nutzung wurde jedoch vor geraumer Zeit aufgegeben. Im Zuge der Nachnutzung des Grundstücks ist nun beabsichtigt, das Bauplanungsrecht an die aktuellen Anforderungen auch im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum anzupassen.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück mit der Flst.-Nr. 1065 der Gemarkung Eltersdorf. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,5 ha (siehe Anlage 1).

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Außerdem sind symbolisch sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP entgegen. Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

d) Rahmenbedingungen

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

- Bebauung
Die Beschlüsse des Stadtrates zur Sicherung von Wohnbauflächen für den geförderten Eigenheimbau (Vorlagennummer 611/019/2014) und zur Sicherung neu ausgewiesener Geschossfläche für den geförderten Mietwohnungsbau (Vorlagennummer 611/208/2017) sind bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen anzuwenden. Des Weiteren ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die Vorbereitungs- und Durchführungsverpflichtung durch den Vertragspartner, insbesondere die Bebauungspflicht auf dem Grundstück, zu sichern.
- Bundesautobahnen BAB A73/ BAB A3
Der östliche Teil des Flurstücks liegt innerhalb der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Im Weiteren besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit möglicher Baukörper innerhalb der Anbauverbotszone mit der Autobahndirektion Nordbayern. Der planfestgestellte Ausbau der Bundesautobahn BAB A3 ist zu beachten.
- Lärmimmissionen
Ausgehend von der BAB A73 und der BAB A3 sind verkehrliche Immissionen, ausgehend von den südwestlich angrenzenden Gewerbegebieten anlagenbezogene Immissionen zu erwarten, die besondere Vorkehrungen erfordern, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.
- Klima
Hohe Energieeffizienz der Gebäude sowie die aktive und passive Nutzung von Solarenergie sind zu ermöglichen.
- Natur und Landschaft
Der Artenschutz sowie der Baumbestand sind zu beachten.

e) Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist es, die nördlich angrenzende Bebauungsstruktur im Espenweg aufzunehmen und weiter zu entwickeln. So kann ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum und gleichzeitig für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Der Bebauungsvorschlag (Anlage 2) sieht eine Staffelung der Baukörper vor. Die westlichen Baukörper sind zwei- bis dreigeschossig und sollen durch die Höhenversprünge ruhige Atrien aufweisen. Der östliche Baukörper, der parallel zur BAB A73 angeordnet ist, schirmt die übrigen Baukörper mit seinen bis zu 4 Geschossen von der Autobahn ab. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, greifen für die Entwicklung der neuen Wohnbebauung die Stadtratsbeschlüsse für den geförderten Eigenheim- und Mietwohnungsbau.

Im Vorfeld wurde der Bebauungsvorschlag einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen und entsprechende Belüftungsmaßnahmen können demnach die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 2. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. E 232 – südlicher Ahornweg – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des Bebauungsplans Nr. E 232 – Weidenweg – durch das 2. Deckblatt für das Gelände der ehemaligen Tennishalle, das Grundstück Flst.-Nr. 1065 der Gemarkung Eltersdorf nach den Vorschriften des BauGB. Mit diesem 2. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. E 232 - Weidenweg - teilweise ersetzt werden.

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

- Der Planbereich ist von Baugebieten umgeben.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung wird weniger als 20.000 m² betragen.

b) weitere Verfahrensschritte

Der Bebauungsvorschlag bildet die Grundlage für den Bebauungsplan und wird im Weiteren in einer Informationsveranstaltung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgestellt.

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: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

Anlage 2: Bebauungsvorschlag

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 19.02.2019

Protokollvermerk:

Herr StR Dr. Richter beantragt bei den Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zum Punkt Klima das Wort „ermöglichen“ durch „sicherzustellen“ zu ersetzen. Damit besteht Einverständnis.

Frau StRin Dr. Marenbach bittet darum dass Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und eine geringe Versiegelung in den Bebauungsplanvorschlag einfließen soll.

Herr StR Pöhlmann stellt den Änderungsantrag, dass mit dem Investor Verhandlungen aufgenommen werden sollen, ob er sich vertraglich auf eine Höchstkaltmiete von 12.--/qm festlegen würde.

Der Änderungsantrag wurde mit 13 zu 1 Stimme abgelehnt.

Ergebnis/Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. E 232 – Weidenweg – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan ist für das Gelände der ehemaligen Tennishalle am Ahornweg, das Grundstück Flst.-Nr. 1065 der Gemarkung Eltersdorf durch das 2. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern (siehe Anlage 1).
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Das 2. Deckblatt wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird abgesehen.
2. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet der Bebauungsvorschlag (siehe Anlage 2).

mit 14 gegen 0 Stimmen

Lender-Cassens
Vorsitzende/r

Grawert
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 19.02.2019

Protokollvermerk:

Der Umwelt-Verkehrs-und Planungsbeirat war nicht beschlussfähig.

Lender-Cassens
Vorsitzende/r

Grawert
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang