

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/045/2021

Bebauungsplan Nr. 469 - Häusling Nord - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
----------------	--------	-----	-------------	------------

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 11.05.2021 Ö Beschluss

Beteiligte Dienststellen

Beteiligung der städtischen Ämter

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	20.02.2018	Ö	Beschluss	Einstimmig
Zustimmung zum Bebauungsvorschlag	UVPA	04.12.2018	Ö	Beschluss	Einstimmig

I. Antrag

1. Der räumliche Geltungsbereich (Anlage 1) des Bebauungsplanes Nr. 469 – Häusling Nord – mit integriertem Grünordnungsplan wird um ca. 0,4 ha erweitert. Hinzu kommen das Flurstück 545 und ein Teilbereich des Flurstücks 557, Gemarkung Kosbach. Die Größe des Planbereichs beträgt nun ca. 1,5 ha.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 469 der Stadt Erlangen – Häusling Nord – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11. Mai 2021 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 (Anlage 2).

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 Wohnbaugebiet umgewandelt werden. Südlich des Plangebiets befinden sich bereits bestehende Wohnhäuser, so dass die Neuplanung sich der bisherigen Struktur anpassen soll. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 469 – Häusling Nord – 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.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 501 und 545 sowie Teilbereiche der Flurst.-Nrn. 466, 499, 500, 509 und 557, der Gemarkung Kosbach (Anlage 1). Die Fläche beträgt ca. 1,5 ha.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich wurde um Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 0,4 ha erweitert. Dem Geltungsbereich wird einerseits die Flurnummer 545, Gemarkung Kosbach neu zugeordnet. Hier entsteht ein Regenrückhaltebecken, welches die anfallenden Oberflächenwasser sammelt, um diese in die südlich gelegene Bimbach gedrosselt einzuleiten. Andererseits wird ein Teilbereich der Flur-Nummer 557, Gemarkung Kosbach dem Geltungsbereich zur Herstellung einer Ausgleichsfläche zugeordnet.

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.

Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

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 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Aufstellung und Zustimmung zum Bebauungsvorschlag

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) hat am 20.02.2018 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Haundorfer Straße und der Reitersbergstraße den Bebauungsplan Nr. 469 – Häusling Nord – nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

In der UVPA Sitzung am 04.12.2018 wurde dem Bebauungsvorschlag, der unter Beachtung der im Aufstellungsbeschluss genannten Vorgaben von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Verwaltung ausgearbeitet wurde, zugestimmt. Dieser bildet die Grundlage des Bebauungsplans.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 19.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 469 hat ein Bürger schriftlich Stellung genommen. Die vorgebrachte Stellungnahme wurde geprüft und hat nicht zur Änderung der Planung geführt.

Am 24.07.2019 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der ca. 25 Personen teilnahmen.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

Entwässerung	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt im klassischen Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird auf privaten Grundstücken gesammelt und entwässert. Anfallendes Oberflächenwasser, welches von der nördlichen Feldflur im Planungsgebiet ankommt, wird mit einer Abwassermulde im nördlichen Bereich des Baugebietes gesammelt und einem neu zu errichtenden Regenwasserkanal in der Reitersbergstraße zugeführt. Dieser führt in ein südöstlich geplantes Regenrückhaltebecken, welches das Wasser gedrosselt in die Bimbach einleitet.</p> <p>Die Schmutzwässer werden über Schmutzwasser-Kanäle an das bestehende Mischsystem in der Reitersbergstraße angeschlossen.</p>
Ortsrandeingrünung	<p>Im Flächennutzungsplan ist eine Eingrünung zum nördlichen Ortsrand dargestellt und wird im Bebauungsplanentwurf dementsprechend im Norden des Gebietes festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung sowie Entwässerungsmulde soll auf Privatgrund zu liegen kommen und auch privat unterhalten werden.</p>
Hochbau	<p>Die geplanten Doppel- und Einfamilienhäuser werden mittels Luft-Wärme-Pumpen mit Energie versorgt. Diese sollen im Keller der Gebäude untergebracht werden.</p>

Weitere Fragen von Bürgern bezogen sich auf das Bebauungskonzept und die Dauer der Bauzeit.

b) Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Konzept

Planerisches Ziel ist eine ortsbildverträgliche Erweiterung des Siedlungsgebiets zwischen der Haundorfer- und der Reitersbergstraße. Die Bebauung orientiert sich an den Strukturen der vorhandenen südlich benachbarten Bebauung, welche durch eingeschossige Doppel- und Einfamilienhäuser mit Satteldach geprägt ist. Es ist eine Bebauung mit Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit jeweils dazugehörigen Gärten vorgesehen.

Geförderter Wohnraum

Für das Plangebiet greift der Beschluss zum geförderten Eigenheimbau vom 27.11.2014 (Vorlagennummer 611/019/2014). Bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen vereinbart werden, die dazu führen, dass 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 16 Doppel- und/oder Reihenhäuser umfasst. Demnach verpflichtet sich die Vorhabenträgerin 4 Einfamilienhäuser (DHH bzw. RH) für den geförderten Eigenheimbau zu sichern.

Schallimmissionsschutz

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die durch die Schallemissionen der BAB A 3 hervorgerufenen Grenzwertüberschreitungen bewältigt werden. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen wird erreicht, dass die Schlafräume der betroffenen Wohnungen vor Verkehrslärm der BAB A3 und der Reitersbergstraße geschützt werden und gesunde Wohnverhältnisse bestehen.

Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Haundorfer- und die Reitersbergstraße. Die innere Erschließung wird über eine neue öffentliche Verkehrsfläche in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs geregelt. Vom Herbstäckerweg aus wird der an der Westseite der Reitersbergstraße von Süden kommende Gehweg über den Herbstäckerweg nach Norden bis zum Plangebiet verlängert.

Energie und Klimaschutz

Zur Reduzierung der CO₂- Emissionen und Senkung des Energieverbrauchs werden die geplanten Gebäude als Niedrigenergiehäuser mit KfW-Standard 55 gebaut. Darüber hinaus erfolgt die Wärmeversorgung über Luft-Wärme-Pumpen.

Weiterhin sind extensive und intensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan die aktive und passive Nutzung von Solarenergie festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag als Verpflichtung vereinbart.

c) Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB erfolgt, entfällt die Umweltprüfung.

4. Klimaschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

5. 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 mit Geltungsbereich
Anlage 2 Stand des Bauleitplanverfahrens

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang