

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/050/2021

## **Bebauungsplan Nr. 464 der Stadt Erlangen - Am Klosterholz West - 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 städt. Fachämter  
Beteiligung der Öffentlichkeit  
Beteiligung der Behörden  
Ortsbeirat Kosbach zur Information

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Grundsatzbeschluss	UVPA	11.11.2014	Ö	Beschluss	einstimmig
Aufstellungsbeschluss	UVPA	14.04.2015	Ö	Beschluss	einstimmig
Zustimmung zu den Rahmenbedingungen des Wettbewerbs	UVPA	15.09.2015	N	Beschluss	13:1
Weiteres Vorgehen nach Wettbewerb	UVPA	19.04.2016	Ö	Beschluss	einstimmig
Entbindung von der Bauverpflichtung im städtebaulichen Vertrag	UVPA	19.03.2019	N	Beschluss	vertagt
Vorbereitung der Abtrennung des Verfahrens	UVPA	25.06.2019	N	Beschluss	10:4
Verfahrensänderung	UVPA	19.11.2019	Ö	Beschluss	einstimmig

## I. Antrag

1. Der räumliche Geltungsbereich (Anlage 1) des Bebauungsplanes Nr. 464 - Am Klosterholz West - mit integriertem Grünordnungsplan wird um ca. 0,4 ha erweitert. Hinzu kommen jeweils Teilflächen der Flurstücke 754 und 820 der Gemarkung Kosbach, die als externe artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen dienen und darüber hinaus wurden geringfügige Flächenanpassungen an Teilflächen der Flurstücke 739, 782, 783, 786 und Fl. Nr. 787 im Zufahrtbereich ins Gebiet vorgenommen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 464 der Stadt Erlangen – Am Klosterholz West – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.05.2021 mit Begründung wird genehmigt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen (Anlage 2).

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Angesichts des in Erlangen vorherrschenden Mangels an Wohnraum soll die im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2003 (FNP 2003) dargestellte Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand Steudachs entwickelt werden. Die geplante Bebauung löst ein Planungserfordernis i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB aus. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung von Baurecht wird ein Bebauungsplan aufgestellt. An dem durch Verkehrslärm der BAB 3 (Bundesautobahn A3) belasteten Ort soll möglichst ungestörtes Wohnen ermöglicht werden. Hierfür sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Darüber hinaus ist mit der Planung eine ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke sicherzustellen.

Aufgrund der spezifischen Lage und Struktur Steudachs eignet sich das Neubaugebiet bevorzugt für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Um die Segmente der Nachfrage möglichst differenziert zu bedienen, schafft der Bebauungsplan Baurecht für unterschiedliche Hausformen in Form von Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern. Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen Quartiers, das den Ortsrand in Richtung Süden und Westen definiert. In seiner städtebaulichen Maßstäblichkeit und Baugestaltung soll das Plangebiet im Kontext zur vorhandenen Bebauung stehen und der Identität Steudachs als dörflich geprägtem Ortsteil gerecht werden. Gleichwohl ist einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

#### b) Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt die Grundstücke Flst. Nrn. 743, 743/7, 744, 745/1, 746 und Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 739, 741, 745, 754 782, 783, 786, 787, 820 der Gemarkung Kosbach ein. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 3,3 ha.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich wurde um Flächen mit einer Größe von insgesamt 0,4 ha erweitert. Diese Flächen dienen dem erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich. Darüber hinaus wurden im Zuge des Fortschreitens der Erschließungsplanung geringfügige Flächenanpassungen im Zufahrtbereich ins Gebiet vorgenommen.

#### c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2003 ist das Plangebiet als durchgrünte Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. 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. 464 der Stadt Erlangen – Am Klosterholz West – mit Integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### a) Verfahren

##### Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb

Das Planungskonzept geht auf das Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs zurück. Hierbei wurde die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros

Rößner+Waldmann in Zusammenarbeit mit WGF Nürnberg Landschaftsarchitekten aufgrund der besonderen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualität als 1. Preisträger ausgezeichnet. Dieses Konzept bildet die Basis für den Bebauungsplan Nr. 464.

### Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 14.04.2015 beschlossen, für das Gebiet südwestlich des Steudacher Ortskerns, nordwestlich des Westfriedhofs, nördlich des Grundstücks Flst. Nr. 741 und östlich des Grundstücks Flst. Nr. 749 der Gemarkung Kosbach den Bebauungsplan Nr. 464 - Am Klosterholz West - nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) aufzustellen.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 13.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Es haben etwa 5 Personen die Informationsmöglichkeit wahrgenommen.

Am 26.07.2016 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der etwa 60 Personen teilnahmen. Die vorgebrachten Äußerungen und Fragen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

Entwässerung	Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Das Niederschlagswasser wird gemeinsam mit dem Schmutzwasser in einem Mischwasserkanal abgeleitet. Das Abwasser wird in einem Stauraumkanal zwischengespeichert und gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Am Klosterholz“ zugeführt. Die hydraulischen Anforderungen an das vorhandene Mischwasserkanalnetz in Steudach werden mit dem zusätzlichen Drosselabfluss aus dem Baugebiet eingehalten. Zudem erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die geregelte Ableitung von auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen anfallende Fremdwasser positive Auswirkungen auf die Auslastung des Steudacher Kanalsystems.
Ortsrand/Erholungsfläche	Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans wird das Baugebiet durch einen begrünten Ortsrand eingerahmt. Zentral im Gebiet dient eine öffentliche Grünfläche der Erholung und des Aufenthalts, die auch für die Einwohner des Altorts nutzbar ist.
Einwohnerzuwachs	Bei vollständiger baulicher Umsetzung des Gebiets wird Wohnraum für ca. 200 Einwohner geschaffen.
Bauverpflichtung	Im städtebaulichen Vertrag erfolgt eine Regelung zur flächendeckenden Bauverpflichtung. Lediglich 14 Grundstücke werden davon ausgenommen bzw. mit einer langfristigen Bauverpflichtung von innerhalb 15 Jahren versehen.
Vermarktungskonzept	Die Grundstücke werden seitens der Vorhabenträgerin vermarktet. Die Stadt Erlangen gewährleistet über die Bauverpflichtung, dass die Baugrundstücke auch tatsächlich zeitnah dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.
Stellplätze	Der Konzeption wurde die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen zugrunde gelegt. Zusätzlich werden im Gebiet 24 dezentral angeordnete öffentliche Stellplätze errichtet.

Weitere Fragen von Bürgern bezogen sich auf Themen hinsichtlich der baulichen Abwicklung wie beispielsweise die Regelungen des Baustellenverkehrs, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt einer Klärung zugeführt werden können.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 464 haben Bürgerinnen und Bürger schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und haben teilweise zu einer Änderung der Planung geführt.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.06.2016 bis 08.07.2016 stattgefunden. Die vorgebrachten Äußerungen haben zu keiner Änderung der Planung geführt. Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

### **b) Städtebauliche Ziele**

#### Bebauungskonzept

Planerisches Ziel ist eine ortsbildverträgliche Erweiterung des Siedlungsgebiets zwischen der bestehenden Bebauung und des Westfriedhofs. Die Bebauung orientiert sich an den dörflichen Strukturen Steudachs. Es ist eine Bebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit jeweils dazugehörigen Gärten vorgesehen. Im Eingangsbereich ins Plangebiet ist ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

#### Geförderter Wohnraum

Für das Plangebiet greift der Beschluss zum geförderten Eigenheimbau vom 27.11.2014 (Vorlagennummer 611/019/2914). 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 10 Wohneinheiten (DH oder RH) für den geförderten Eigenheimbau zu sichern.

#### Schallimmissionsschutz

Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass die durch die Schallemissionen der BAB 3 hervorgerufenen Grenzwertüberschreitungen bewältigt werden. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen sowie durch die schallabschirmende Bebauung entlang des Ortsrands wird erreicht, dass die Schlafräume der betroffenen Wohnungen vor Verkehrslärm der nächstgelegenen Straße geschützt werden und gesunde Wohnverhältnisse bestehen.

#### Verkehr

Über den Anschluss im Osten an die Ortsstraße „Am Klosterholz“ verläuft eine verkehrsberuhigte Wohnstraße von Osten nach Westen ins Plangebiet hinein. Im Osten des Gebiets führen zwei kurze Stiche nach Norden in die einzelnen Wohnhöfe mit je einem baumbestandenen Wendeplatz. Im Westen des Gebiets entwickelt sich die Erschließungsstraße zu einer Ringschließung.

#### Energie und Klimaschutz

Zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Senkung des Energieverbrauchs werden die geplanten Gebäude als Niedrigenergiehäuser mit KfW-Standard 55 errichtet. Darüber hinaus erfolgt die Wärmeversorgung über Luft-Wärme-Pumpen. Weiterhin sind extensive und intensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung und wasserdurchlässige Zufahrten festgesetzt, um der Idee der Schwammstadt gerecht zu werden.

#### Solare Baupflicht

Darüber hinaus wird durch Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag die zwingende Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen gewährleistet und somit der Beschluss zur solaren Baupflicht umgesetzt.

### c) Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b 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