

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/061/2021

## 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 232 - Südlicher Ahornweg - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	22.02.2022	Ö	Empfehlung	verwiesen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	22.02.2022	Ö	Beschluss	verwiesen
Stadtrat	23.02.2022	Ö	Beschluss	abgesetzt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	29.03.2022	Ö	Empfehlung	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	29.03.2022	Ö	Beschluss	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	26.04.2022	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	26.04.2022	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Beteiligung der städtischen Fachämter

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligungen der Behörden

Zur Information: Ortsbeirat Eltersdorf, Stadtteilbeirat Bruck

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	19.02.2019	Ö	Beschluss	Einstimmig

### I. Antrag

1. Der räumliche Geltungsbereich (Anlage 1) des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 232 – Südlicher Ahornweg – mit integriertem Grünordnungsplan wird um ca. 230 m<sup>2</sup> erweitert. Hinzu kommt ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 190, Gemarkung Eltersdorf. Die Größe des Planbereichs beträgt nun ca. 0,5 ha.
2. Der Entwurf des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 232 der Stadt Erlangen – Südlicher Ahornweg – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.02.2022 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 nordwestlich des Autobahnkreuzes Fürth/Erlangen gelegene Grundstück Flst.-Nr. 1065, Gemarkung Eltersdorf, wurde ehemals als Tennisanlage mit Außenplätzen und einer Tennishalle genutzt. Diese Nutzung wurde jedoch vor geraumer Zeit aufgegeben und das Grundstück durch eine Vorhabenträgerin erworben. Im Zuge der Nachnutzung des Grundstücks ist nun beabsichtigt, das Bauplanungsrecht an die aktuellen Anforderungen auch im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum anzupassen.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaufläche für ein Mehrfamilienhaus und verdichteten Hausgruppen. Die Neubebauung soll in Form von drei gestaffelten Baukörpern unterschiedlicher Höhe mit Flachdächern realisiert werden. Im Süden soll für die zukünftigen Bewohner ein kleiner Quartiersplatz entstehen.

#### b) Geltungsbereich

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich wurde an der südlichen Zufahrt zum Baugrundstück erweitert. Diese Erweiterung umfasst Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von ca. 0,02 ha. Im Bereich des dortigen Wendehammers soll die Festsetzung „öffentliche Parkfläche“ des Bebauungsplans Nr. E 232 – Weidenweg - an dieser Stelle überplant werden, um das Wenden von Fahrzeugen (Müllfahrzeugen) zu verbessern.

Der Geltungsbereich umfasst somit das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1065 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 190, beide Gemarkung Eltersdorf. Die Fläche beträgt ca. 0,5 ha.

#### 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.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 232 der Stadt Erlangen – Südlicher Ahornweg – mit integriertem Grünordnungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Mit diesem 2. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. 232 – Weidenweg – teilweise ersetzt werden.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### a) Verfahren

##### Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) hat am 19.02.2019 beschlossen, für das westlich des Autobahnkreuzes Fürth/Erlangen gelegene Grundstück Flst.-Nr. 1065, Gem. Eltersdorf, welches ehemals als Tennisplatz / Tennishalle genutzt wurde, das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 232 – Südlicher Ahornweg – nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 11.01.2021 bis einschließlich 08.02.2021 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Es haben etwa 5 Personen die Informationsmöglichkeit wahrgenommen, eine Person hat zum Vorentwurf schriftlich Stellung genommen. Die vorgebrachte Stellungnahme wurde geprüft und hat nicht zur Änderung der Planung geführt.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Da die Aufstellung des Deckblatts als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgt, entfällt die frühzeitige Behördenbeteiligung. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

## **b) Städtebauliche Ziele**

### Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept orientiert sich an der Struktur der nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit Flachdachbauten unterschiedlicher Höhe, jedoch in etwas dichter Bauweise, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Das Bebauungskonzept sieht gestaffelte Baukörper unterschiedlicher Höhe vor. Die westlichen Baukörper sind ein- bis dreigeschossig. Hier sollen zwei Hausgruppen mit jeweils 6 Wohneinheiten entstehen. Der östliche Baukörper ist als Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten geplant. Der Baukörper variiert von 1 - 4 Geschossen und schirmt so die übrigen Baukörper von der Autobahn ab.

### Schallimmissionsschutz

Im Vorfeld wurde der Bebauungsvorschlag einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen, die im Wesentlichen die Auswirkungen des Verkehrslärms der BAB A73 / A3 zum Gegenstand hat. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen und entsprechende Belüftungsmaßnahmen können die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden.

### Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über den Ahornweg. Die innere Erschließung wird über eine neue öffentliche Verkehrsfläche in Form eines Stichwegs entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstellt. Dieser wird mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Vom bestehenden Wendehammer des Ahornwegs im Süden des Baugebiets erfolgt die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage.

### Energie und Klimaschutz

Zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Senkung des Energieverbrauchs werden die geplanten Gebäude mit dem KfW-Effizienzhausstandard 40 gebaut.

Auf allen Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung verpflichtend vorzusehen (mit Ausnahme der Dachterrassen). Zudem ist an fensterlosen Wandbereichen Fassadenbegrünung festgesetzt.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan die aktive und passive Nutzung von Solarenergie entsprechend dem Grundsatzbeschluss zur solaren Baupflicht festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag verpflichtend geregelt.

## **c) Umweltprüfung**

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a 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

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 22.02.2022

#### Protokollvermerk:

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Tagesordnungspunkt in den Stadtrat zu verweisen. Hierüber besteht Einvernehmen.

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Klee  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 22.02.2022

#### Protokollvermerk:

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Tagesordnungspunkt in den Stadtrat zu verweisen. Hierüber besteht Einvernehmen.

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Klee  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 23.02.2022

**Protokollvermerk:**

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Winkler  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 29.03.2022

**Protokollvermerk:**

Auf Wunsch Frau Stadträtin Dr. Marenbach soll dieser TOP als Einbringung behandelt werden. Hierüber besteht Einvernehmen.

Volleth  
Vorsitzende/r

Schmitt  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 29.03.2022

**Protokollvermerk:**

Auf Wunsch Frau Stadträtin Dr. Marenbach soll dieser TOP als Einbringung behandelt werden. Hierüber besteht Einvernehmen.

Volleth  
Vorsitzende/r

Schmitt  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 26.04.2022

**Protokollvermerk:**

Die Stellungnahme der Paulini BauPartner GmbH vom 07.04.2022 (Anlage 3) wird als Tischauflage aufgelegt.

**Ergebnis/Beschluss:**

1. Der räumliche Geltungsbereich (Anlage 1) des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 232 – Südlicher Ahornweg – mit integriertem Grünordnungsplan wird um ca. 230 m<sup>2</sup> erweitert. Hinzu kommt ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 190, Gemarkung Eltersdorf. Die Größe des Planbereichs beträgt nun ca. 0,5 ha.

2. Der Entwurf des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 232 der Stadt Erlangen – Südlicher Ahornweg – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.02.2022 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).

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gensler  
Schriftführer/in

**Protokollvermerk:**

Die Stellungnahme der Paulini BauPartner GmbH vom 07.04.2022 (Anlage 3) wird als Tischauf-  
lage aufgelegt.

**Ergebnis/Beschluss:**

1. Der räumliche Geltungsbereich (Anlage 1) des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 232 –  
Südlicher Ahornweg – mit integriertem Grünordnungsplan wird um ca. 230 m<sup>2</sup> erweitert. Hinzu  
kommt ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 190, Gemarkung Eltersdorf. Die Größe des Planbereichs  
beträgt nun ca. 0,5 ha.

2. Der Entwurf des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 232 der Stadt Erlangen – Südlicher  
Ahornweg – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.02.2022 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).

mit 9 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gensler  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang