

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61/611/T. 1335

Verantwortliche/r:  
Abteilung Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**611/130/2012**

### 3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. T 244a der Stadt Erlangen - Vogelherd Süd-West - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Satzungsgutachten/Satzungsbeschluss

| Beratungsfolge  | Termin     | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung              |
|---|------------|-----|-------------|-------------------------|
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 | 14.02.2012 | Ö   | Gutachten   | verwiesen               |
| Stadtrat  | 01.03.2012 | Ö   | Beschluss   | mehrheitlich angenommen |

#### Beteiligte Dienststellen

Öffentliche Auslegung vom 24.10.2011 bis einschließlich 28.11.2011.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie städtische Fachämter

| Bisherige Beratungsfolge  | Gremium  | Termin   | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung                         |
|---|----------|----------|-----|-------------|------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss   | UVPA     | 15.09.09 | Ö   | Beschluss   | 10:0                               |
| SPD-Fraktionsantrag Nr. 263/2009 „Wohnraum für Senioren“                  | UVPA     | 08.12.09 | Ö   | Beschluss   | vertagt mit Protokollvermerk       |
| SPD-Fraktionsantrag Nr. 263/2009 „Wohnraum für Senioren“                  | UVPA     | 09.02.10 | Ö   | Beschluss   | 9:4                                |
| SPD-Überprüfungsantrag Nr. 017/2010 zum UVPA-Beschluss vom 09.02.2010     | Stadtrat | 25.02.10 | Ö   | Beschluss   | vertagt                            |
| SPD-Überprüfungsantrag Nr. 017/2010 zum UVPA-Beschluss vom 09.02.2010     | Stadtrat | 25.03.10 | Ö   | Beschluss   | vertagt                            |
| SPD-Überprüfungsantrag Nr. 017/2010 zum UVPA-Beschluss vom 09.02.2010     | Stadtrat | 24.06.10 | Ö   | Beschluss   | 3 Beschlüsse gem. Protokollvermerk |
| Städtebaulicher Entwurf mit 8 barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen | UVPA     | 16.11.10 | Ö   | Beschluss   | 7:6                                |
| SPD-Überprüfungsantrag Nr. 127/2010 zum UVPA-Beschluss vom 16.11.2010     | Stadtrat | 25.11.10 | Ö   | Beschluss   | vertagt gem. Protokollvermerk      |
| SPD-Überprüfungsantrag Nr. 127/2010 zum UVPA-Beschluss vom 16.11.2010     | Stadtrat | 09.12.10 | Ö   | Beschluss   | vertagt mit Protokollvermerk       |
| SPD-Überprüfungsantrag Nr. 127/2010 zum UVPA-Beschluss vom 16.11.2010     | Stadtrat | 10.02.11 | Ö   | Beschluss   | 25:23 gem. Protokollvermerk        |
| Billigungsbeschluss   | UVPA     | 20.09.11 | Ö   | Beschluss   | 13:0                               |

#### I. Antrag

Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 2 wird beigetreten.

Der Entwurf des 3. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. T 244a – Vogelherd Süd-West – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 26.07.2011 wird entsprechend ergänzt.

Da die vorgebrachten Stellungnahmen nur redaktioneller Art sind, wird er in geänderter Fassung (Fassung vom 20.12.2011) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Die derzeit ungenutzten Grundstücke im Quartier am Vogelherd sind als Brachfläche städtebaulich unzutraglich. Sie sollen für eine künftige Nutzung (hier: Wohnbebauung) gesichert werden.

Mit Aufgabe der Nutzung durch die Fernsehanstalt „Franken Fernsehen“ ist eine städtebauliche Brachfläche entstanden, deren geplante neue Nutzung als Wohnbaufläche stadtplanerisch in hohem Maße wünschenswert ist.

Das derzeit rechtsverbindliche 1. Deckblatt zum Bebauungsplan T 244a – Vogelherd – weist in diesem Quartier ein Sondergebiet „Medienbetriebe“ aus. Festgesetzt ist u.a. die Art der Nutzung durch Betriebe und Einrichtungen des Wirtschaftszweiges Information und Bildung, wobei eine Wohnnutzung nur im untergeordneten Umfang zugelassen ist. Auf Basis dieses 1. Deckblattes wurde die Nutzung durch die Fernsehanstalt „Franken Fernsehen“ genehmigt.

Nachdem diese Nutzung vor Jahren aufgegeben wurde und die hier befindlichen Gebäude leerstehen, versuchte die Grundstückseigentümerin erfolglos einen geeigneten Nachmieter zu finden.

Neue Überlegungen zur wirtschaftlichen Nutzung dieses Areals sehen eine Bebauung mit seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen und mit Einfamilienhäusern als Reihenhausergruppen bzw. Doppelhäusern vor. Diese ausschließliche Wohnnutzung ist auf Basis der derzeit bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht genehmigungsfähig, da die umfangreichen Befreiungstatbestände die Grundzüge der städtebaulichen Planung berühren. Daher ist es erforderlich, dieses Quartier zu überplanen und hierbei insbesondere Fragen der Erschließung und des Schallschutzes zu regeln. Die angedachte Wohnnutzung in diesem Gebiet soll einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage – auch für die Gruppe der Seniorinnen und Senioren – im Stadtteil Tennenlohe leisten.

Die vorliegende Planung mit 21 Einfamilienhäusern als Reihen- bzw. Doppelhäuser sowie mit seniorengerechten, barrierefreien Geschosswohnungsbauten (bis zu 16 Wohneinheiten) soll zum Einen die benachbarte, östlich angrenzende Reihenhauserstruktur aufnehmen und fortführen und zum Anderen durch maßvolle Verdichtung einen Beitrag zum flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden leisten.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll mit 2 Vollgeschossen festgeschrieben werden, in Teilbereichen ist ein 3. Vollgeschoß als zurückgesetztes Staffelgeschoß möglich.

#### b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 534/79, 535, 535/3, 536/4, 537/2 und 538/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 534/3 und 534/77 der Gemarkung Tennenlohe.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen (534/3, 534/77, 535/3 und 536/4) im Privatbesitz.

#### c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Medien“ dargestellt. Das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan mit der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet steht der Darstellung im FNP entgegen.

Eine Änderung des FNP ist daher erforderlich, um im Plangebiet eine Wohnbaufläche festzusetzen.

Die Änderung erfolgt im Wege der Berichtigung des FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

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

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

Aufstellung des 3. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. T 244a der Stadt Erlangen – Vogelherd Süd-West – mit integriertem Grünordnungsplan.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### Verfahrensstand

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 20.09.2011 den Entwurf des 3. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. T 244a – Vogelherd Süd-West – in der Fassung vom 26.07.2011 gebilligt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan mit Begründung lag in der Zeit vom 24.10.2011 bis einschließlich 28.11.2011 öffentlich aus.

Aus dem Kreis der Öffentlichkeit gingen insgesamt 5 Stellungnahmen ein, wobei 2 Stellungnahmen mit identischem Inhalt und eine Stellungnahme mit beigefügter Unterschriftenliste (40 Unterzeichner) vorliegen.

Die Ergebnisse der Prüfung dieser Stellungnahmen sind in Anlage 2 dokumentiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.2011 von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB unter Hinweis auf § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden. Es wurden insgesamt 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, von denen 18 eine Stellungnahme abgaben, die in der Anlage 2 behandelt werden.

Weitere 5 Stellungnahmen datieren aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die im Zeitraum vom 21.02.2011 bis einschließlich 16.03.2011 durchgeführt wurde. Diese Stellungnahmen werden ebenfalls in Anlage 2 behandelt und sind in der Spalte „Eingang“ kenntlich gemacht.

Da die sich hieraus ergebenden Änderungen allein redaktioneller Art sind, kann das Deckblatt zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.12.2011 als Satzung beschlossen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt als Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

#### Prüfung der Stellungnahmen

Siehe Anlage 2

### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

|                             |                   |  |
|-----------------------------|-------------------|--|
| Investitionskosten:         | €                 | bei IPNr.:   |
| Sachkosten:                 | €                 | bei Sachkonto:   |
| Personalkosten (brutto):    | €                 | bei Sachkonto:   |
| Folgekosten                 | € 500,00 pro Jahr | Für den Grünflächenunterhalt, Aufstockung des Betriebsführungszuschusses EB 77 |
| 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: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 14.02.2012

**Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Thaler bittet, diesen Tagesordnungspunkt nur als Einbringung zu behandeln und zur Beschlussfassung an den Stadtrat zu verweisen.

Darüber besteht Einvernehmen.

gez. Aßmus  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 01.03.2012

**Protokollvermerk:**

Herr StR Bußmann beantragt, dass die Stellungnahme des Ortsbeirates Tennenlohe voll berücksichtigt werden soll:

„Der OBR Tennenlohe beantragt unter Bezugnahme auf Art. 44 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG), dass der Stadtrat für das Neubaugebiet „Vogelherd Süd-West“ vorschreibt, dass anfallendes Regenwasser auf privat oder öffentlich genutzten Flächen der Rückhaltung und/oder Versickerung zugeführt wird.“

Der Antrag wird mit 13 gegen 33 Stimmen abgelehnt.

**Ergebnis/Beschluss:**

Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 2 wird beigetreten.

Der Entwurf des 3. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. T 244a – Vogelherd Süd-West – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 26.07.2011 wird entsprechend ergänzt.

Da die vorgebrachten Stellungnahmen nur redaktioneller Art sind, wird er in geänderter Fassung (Fassung vom 20.12.2011) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

mit 45 gegen 1 Stimmen

gez. Dr. Balleis  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang