

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/189/2013

Bebauungsplan Nr. 298 der Stadt Erlangen - Ebereschenweg West - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	12.03.2013	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

23, 30, 31, 613, 63, 66, EBE, EB 77
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	17.04.12	Ö	Beschluss	Ja 13,Nein 0

I. Antrag

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 298 der Stadt Erlangen – Ebereschenweg West – mit integriertem Grünordnungsplan wird um das im Lageplan dargestellte Flst. Nr. 779 – Gemarkung Bruck – erweitert (siehe Anlage 1).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 298 der Stadt Erlangen – Ebereschenweg West – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.03.2013 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 298 wurde erstmals mit Beschluss vom 30.11.1988 mit der Bezeichnung – Südliche Rosenau – aufgestellt und überlagerte teilweise den Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplanes Nr. 52. Der Planungsbereich umfasste die Flächen zwischen der Fürther Straße, Rosenau, Tennenloher Straße, Eichholzstraße und der Bahnlinie Erlangen – Bruck – Herzogenaurach.

Planungsziele waren u. a. die Abstimmung des Nebeneinanders von Sport und Wohnen mit einer Ausweitung der Wohnbaufläche bei Reduzierung der Sportplatzfläche des TV 1861 Erlangen-Bruck e.V. und die Sicherung der Erschließung. Das Verfahren wurde wegen fehlender Realisierungsmöglichkeit nicht weiter betrieben.

Die vorgenannten städtebaulichen Ziele, welche sich auch im wirksamen FNP der Stadt Erlangen widerspiegeln, können heute umgesetzt werden. Denn die fehlende Erschließung für die

Umnutzung von Teilen der Sportplatzflächen des TV 1861 Erlangen-Bruck e. V. zu Wohnbauzwecken konnte durch den Zukauf weiterer Flächen bis hin zum Ebereschenweg durch eine Bauträgerfirma sichergestellt werden.

Vor diesem Hintergrund bildet die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 298 eine geeignete Maßnahme, die brachliegenden und aufgelassenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen und einer ausreichenden Erschließung zu entwickeln.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 778/4, 779, 779/2, 779/4, 779/5, 780/1 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 757/19, 778/2 und 780 – Gemarkung Bruck –. Die Grundstücke befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche Flst.-Nr. 757/19, in Privatbesitz.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Da aber auch Teile der dargestellten Sportplatzfläche überplant werden, steht der Bebauungsplan mit der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet der Darstellung im FNP z. T. entgegen.

Eine Änderung des FNP ist daher erforderlich, um das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche darzustellen. 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 Bebauungsplanes Nr. 298 der Stadt Erlangen – Ebereschenweg West – mit integriertem Grünordnungsplan.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

- Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 17.04.2012 beschlossen, für das Gebiet westlich des Ebereschenweges mit Teilflächen des TV 1861 Erlangen-Bruck e.V., nördlich der Bahnlinie Erlangen – Bruck – Herzogenaurach, den Bebauungsplan Nr. 298 – Ebereschenweg West – nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 16.07.2012 bis einschließlich 27.07.2012 Möglichkeit zur Einsicht- und Stellungnahme gegeben wurde. Es haben drei Personen die Informationsmöglichkeit wahrgenommen. Es wurden keine planungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Die nächste Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

- 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 16.07.2012 bis 27.07.2012 stattgefunden. Die vorgebrachten Äußerungen haben zu keiner nennenswerten städtebaulichen Änderung der Planung geführt.

b) Städtebauliche Ziele

Anfang der 80er Jahre wurde auch beim TV 1861 Erlangen-Bruck e. V. das Feldhandballspiel zu Gunsten des Hallenhandballspiels aufgegeben. Somit lag auf dem Vereinsgelände der ca. 3000 m² große asphaltierte Feldhandballplatz brach.

Mit dem am 30.11.1988 getroffenen Beschluss, die Feldhandballfläche zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln, wurde ein städtebauliches Ziel definiert, das bis heute gültig ist.

Die geplante Wohnbebauung soll sich an den Strukturen der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung, welche nördlich des Geltungsbereiches durch Reihenhausergruppen und nordöstlich des Geltungsbereiches durch freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geprägt wird, orientieren. Auch die geplante Bebauung im erweiterten Geltungsbereich folgt diesem Ziel.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr wird ausschließlich von Osten über den Ebereschenweg erfolgen. Die geplante Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) konzipiert werden, um auch den öffentlichen Raum als attraktives Wohnumfeld zu aktivieren. Mit dem Ziel der fußläufig erreichbaren kurzen Wege, wird das neue Wohngebiet im Westen an den Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie Erlangen – Bruck – Herzogenaurach angeschlossen.

Zur Lösung der Schallproblematik, ausgelöst durch die Tennisanlage des TV 1861 Erlangen-Bruck e. V., wird eine vier Meter hohe Lärmschutzwand-Wand-Kombination festgesetzt. Fassaden, die durch den Verkehrslärm der A 73 und der Tennenloher Straße belastet sind, müssen durch geeignete bauliche Maßnahmen die Einhaltung der für gesundes Wohnen geltenden Innenraumpegel gewährleisten.

Die Wärmeversorgung des gesamten Plangebiets erfolgt durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Erlanger Stadtwerke AG.

c) Umweltprüfung

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

d) Vertragliche Vereinbarungen

Zur Sicherung der Erschließung und zur Übernahme der Erschließungskosten durch die Vorhabensträgerin wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 298 der Stadt Erlangen – Ebereschenweg West – der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 298 geschlossen. Mit Abschluss des Vertrages ist die Erschließung für Bauvorhaben mit Baurecht nach § 33 BauGB gesichert.

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: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang