

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/234/2014

## **Bebauungsplan Nr. E 381 der Stadt Erlangen - Südwestlich Eltersdorfer Straße - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	13.05.2014	Ö	Beschluss	verwiesen
Stadtrat	22.05.2014	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	20.01.2009	Ö	Beschluss	7 : 5

## I. Antrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 381 der Stadt Erlangen – Südwestlich Eltersdorfer Straße – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.03.2014 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Mit der Auslegung soll erst begonnen werden, wenn der Städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.

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

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Die Planung bezweckt die Entwicklung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, zur Wohnraumschaffung für ansässige Eltersdorfer Familien.

#### b) Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gem. § 9 (7) BauGB die Flst.-Nrn. 459/40, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475 und 511/23 sowie Teilflächen aus 459/3, 459/38, 466/2, 466/3 und 511/12 - Gmk. Eltersdorf ein und weist eine Fläche von 19.090 m<sup>2</sup> auf. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Anlage 1 (Seite 1) dargestellt.

#### c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet in Teilen als Wohnbaufläche und in Teilen als Waldfläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Erlangen beachtet.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 381 der Stadt Erlangen – Südwestlich Eltersdorfer Straße – 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 20.01.2009 beschlossen, für das Gebiet südwestlich der Eltersdorfer Straße den Bebauungsplan Nr. 381 – Südwestlich Eltersdorfer Straße – nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 23.11.2009 bis einschließlich 18.12.2009 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurde keine planungsrelevanten Stellungnahme abgegeben.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 23.11.2009 bis 18.12.2009 stattgefunden. Eine erneute Ämterabstimmung und ein Scopingtermin fand am 20.01.2010 statt. Es lagen die Planungsvarianten „A“ und „B“ zur Stellungnahme vor. Die vorgebrachten Äußerungen haben zu der Weiterbearbeitung der Planungsvariante „A“ geführt. In den Jahren 2011 und 2012 erfolgte die Planung der Erschließungsanlagen und die Konstituierung der Eigentümergemeinschaft als handlungsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

### b) Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist es, Teilflächen der neun privaten Grundstücke im Ortsteil Eltersdorf zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Bauland umzuwandeln. Die restlichen Teilflächen bleiben Wald.

#### Wohnbebauung

Der Ortsrandlage und dem Gebietscharakter der Umgebung angemessen, wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern bereitgestellt.

#### Externe Erschließung

Die Eltersdorfer Straße, Hauptverkehrsstraße und Staatsstraße, kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zur unmittelbaren Andienung der ausgewiesenen Baugrundstücke genutzt werden. Der Anschlusspunkt für das Baugebiet wird in Höhe der Einmündung des Holzschuherring in die Eltersdorfer Straße entwickelt.

#### Interne Erschließung

Das Baugebiet wird durch eine parallel zur Eltersdorfer Straße geführte Stichstraße erschlossen. Der durch die notwendige Lärmschutzwand bedingte Straßenversprung mindert die Fahrgeschwindigkeit und bietet variable Gestaltungsoptionen für den öffentlichen Straßenraum. Die gesamte Verkehrsfläche im Baugebiet ist als Mischfläche von Fußgängern, Radfahrern und dem motorisierten Verkehr gleichberechtigt zu nutzen.

#### Fuß- und Radwege

Der vorhandene Zweirichtungsradweg wird entlang der neuen Schallschutzwand ohne Lageänderung geführt. Nur im Bereich des neu auszubildenden Kreuzungspunktes Holzschuherring / Eltersdorfer Straße, wird er aus Sicherheitsgründen auf ca. 80 m Länge parallel zur Eltersdorfer Staatsstraße verschwenkt.

### Waldfläche

Die nicht als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen, der das Regnitztal begleitenden bewaldeten Hochterrassen entlang der Privatgrundstücke sind als Waldfläche festgesetzt.

### **c) Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung (Sandabbau und Wiederverfüllung mit Bauschutt) nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die meisten Schutzgüter. Das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes ist durch die anthropogenen Veränderungen stark gestört.

Seltene und schutzwürdige Biotope, Böden oder sonstige Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da mit der Bebauungsplanung kein Verlust natürlicher Bodenstandorte einhergeht.

Durch die Anlage eines Wohngebietes wird sich die klimatische Situation nicht verschlechtern.

Mit der Bebauungsplanung ist ein Verlust von Freiraum verbunden, der aber keinen hohen landschaftsästhetischen Wert besitzt. Erholungswirksame Freiflächen gehen nicht verloren. Sichtbeziehungen und Wegeverbindungen werden nicht unterbrochen.

Eine vorhabenbedingte Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung für den Menschen ist im Umfeld des Vorhabens nicht zu erwarten.

Durch den Bau einer Lärmschutzwand ist es möglich, ausreichend Vorsorge zur Minimierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu treffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist an erheblichen Umweltauswirkungen vorrangig die Umwandlung von Waldflächen zu Wohnbau land als wesentlicher Eingriff in die Natur und Landschaft zu werten. Ein teilweiser Ausgleich (naturschutzrechtlich) kann im Planungsgebiet in Form von privatem Grün (Gärten, Dachbegrünung) und sonstigen öffentlichen Freiflächen gemäß den Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan erbracht werden. Die externe Kompensation wird auf Ausgleichsflächen in den Gemarkungen Großgründlach, Eltersdorf und Hüttendorf erbracht bzw. nachgewiesen (Anlage 1, Seiten 2-4).

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass infolge der Planung, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, in der Summe voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern im Plangebiet und in dem angrenzenden Wirkraum verbleiben werden.

## **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:**
1. S. 1      Übersichtsplan Geltungsbereich Planteil
  1. S. 2-4    Übersichtspläne Geltungsbereich externe Ausgleichsflächen
  2.            Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 13.05.2014

#### **Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat THALER stellt den Antrag, die Vorlage als „Einbringung“ zu behandeln und die Beschlussfassung in der nächsten Sitzung des Stadtrates vorzunehmen.

Dieser Antrag wird mit 14:0 Stimmen angenommen.

Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzender

gez. Weber  
Berichterstatter

Beratung im Gremium: Stadtrat am 22.05.2014

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 381 der Stadt Erlangen – Südwestlich Eltersdorfer Straße – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.03.2014 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Mit der Auslegung soll erst begonnen werden, wenn der Städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.

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

mit 50 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang