

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/040/2015

Bebauungsplan Nr. 412 der Stadt Erlangen - Häuslinger Wegäcker West - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Zustimmung zum Bebauungsvorschlag

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	21.07.2015	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	21.07.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Städtische Fachämter, ESTW

I. Antrag

Dem Bebauungsvorschlag für den Bebauungsplan Nr. 412 der Stadt Erlangen - Häuslinger Wegäcker West - mit integriertem Grünordnungsplan wird zugestimmt (siehe Anlage 2).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB ist durchzuführen

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der UVPA hat in seiner Sitzung am 14.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 412 beschlossen. Unter Beachtung der im Aufstellungsbeschluss genannten Vorgaben wurde das beigelegte Konzept ausgearbeitet, das als Grundlage für den Bebauungsplan verwendet werden soll (siehe Anlage 2). Mit den nachfolgenden Ausführungen werden die Ziele und Zwecke der Planung sowie Möglichkeiten und Risiken des städtebaulichen Entwurfs erläutert. Ziel ist es, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt größtmögliche Transparenz zu bieten, wie es in den Veranstaltungen am 01.10.2014 und 12.02.2015 von den Stadträten gewünscht wurde.

▪ Schaffung von Wohnraum

Mit dem Bebauungsplan Nr. 412 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von ca. 260 Wohnungen und ca. 45 Reihenhäusern geschaffen werden. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in Erlangen wird ein hoher Anteil an Geschosswohnungen vorgesehen. Die vorliegende Planung bleibt voraussichtlich im Rahmen der Entwicklungssatzung, auch wenn diese mit dem Bedarf an Grundstücken für den Einfamilienhausbau bzw. mit familiengerechter Wohnraumversorgung im Wesentlichen begründet wurde.

▪ Vermarktbarkeit

Der städtebauliche Entwurf sieht einen wesentlich größeren Anteil an Geschosswohnungsbauten vor als die vorherigen Baugebiete. Damit im Falle einer geringeren Nachfrage nach Geschosswohnungen zum Zeitpunkt der Vermarktung flexibel reagiert werden kann, sollen im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die eine Umstellung auf veränderte Marktbedin-

gungen ermöglichen. Auf Grundstücken für den Geschosswohnungsbau sollen in geeigneten Teilbereichen verschiedene Bebauungsmöglichkeiten zugelassen werden, so dass bei Bedarf alternativ auch Reihen- oder Doppelhäuser errichtet werden könnten. Das städtebauliche Grundgerüst mit einer Mischung verschiedener Wohnformen soll jedoch gewahrt bleiben.

Zur Vermeidung eines einseitigen Angebotes an Wohnungsgrößen im Geschosswohnungsbau könnten privatrechtliche Regelungen zur Wohnungsmischung bei Bedarf in den Kaufverträgen der Grundstücke getroffen werden.

- **Städtebauliches Konzept / Baudichte**

Das Baugebiet soll in sechs Wohnhöfe gegliedert werden und eine Quartiersmitte erhalten. In den Baufeldern nimmt die Baudichte vom Adenauerring im Norden zum Landschaftsraum im Süden ab. Entlang der Trasse der Stadtumlandbahn (StUB) im Norden des Planbereichs sollen überwiegend Wohnungsbauten mit bis zu vier Geschossen entstehen. In der Gebietsmitte und am südlichen Rand des Baugebietes werden dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie zwei- bis dreigeschossige Reihenhausezeilen um die Wohnhöfe gruppiert.

- **Bebauung am Adenauerring / Lärmschutz**

Die Geschosswohnungsbauten am nördlichen Rand des Gebiets sollen an den Adenauerring heranrücken, soweit dies unter Beachtung des Lärmschutzes möglich ist. Durch Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Südseite kann passiver Lärmschutz erreicht werden.

- **Äußere Erschließung / StUB**

Das Baugebiet wird für den motorisierten Verkehr vom Adenauerring erschlossen. Die zukünftige Trasse der StUB verläuft auf der Nordseite des Adenauerrings. Dies entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, die eine Trassenführung auf der Südseite des Adenauerrings vorsieht. Aktuelle Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass eine Trassenlage auf der Nordseite geringere Um- und Ausbaumaßnahmen am Adenauerring erfordern und weniger Bauland beanspruchen würde. Dadurch können Kosten reduziert werden.

- **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupterschließungsachse mit angeschlossenen Stichstraßen in die Wohnhöfe. Im mittleren Teil der Hauptachse soll eine alternierende Anordnung der seitlichen Parkplätze zur Geschwindigkeitsdämpfung beitragen. Das gesamte innere Erschließungssystem soll als verkehrsberuhigte Mischfläche hergestellt werden.

- **Private Stellplätze**

Die Wohnhöfe im Norden und im mittleren Teil des Baugebietes bleiben frei von oberirdischen Parkieranlagen. Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Reihenhäuser werden an den Zufahrtsstraßen zu den Wohnhöfen platziert. Abweichend davon sind im südwestlichen Wohnhof Reihenhäuser und ein Doppelhaus geplant, deren Parkieranlagen in den Vorgärten untergebracht werden. Damit kommt man den Wünschen der Grundstücksinteressenten entgegen, die erfahrungsgemäß eine Parkierung auf dem eigenen Wohngrundstück bevorzugen. Gleichzeitig erleichtert der erforderliche Straßenquerschnitt die Verlegung der Versorgungsleitungen. Ein Verlust von Bauland, wie er mit der Errichtung eines Garagenhofes verbunden wäre, wird vermieden.

Die Stellplätze für Geschosswohnungsbauten sind ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen. Dies hat Vorteile im Hinblick auf Lärmschutz und Nutzung der Freiflächen, führt jedoch unweigerlich zu einer Verteuerung der Wohnungen durch höhere Bau- und Unterhaltskosten.

- **Öffentliche Stellplätze**

Entlang der Haupterschließungsachse und in der Quartiersmitte werden öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl öffentlicher Stellplätze liegt deutlich unter dem Durchschnitt des in den Büchenbacher Baugebieten bisher üblichen Stellplatzangebots. Dies soll die Nutzung des hervorragenden ÖPNV-Angebots erhöhen.

- Zufahrten zu Tiefgaragen

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen befinden sich überwiegend an der Haupteerschließungsachse. Im mittleren Teil des Gebiets werden zwei Tiefgaragen über die Stichstraßen zu den Wohnhöfen erschlossen, um eine Reduzierung der an der Hauptachse geplanten öffentlichen Stellplätze zu vermeiden. Die Zufahrten zu Geschosswohnungsbauten im Inneren der Wohnhöfe sind nur über die Wohnhöfe möglich.

- Baumkonzept

Entlang der Haupteerschließungsachse sind Baumstandorte zur Durchgrünung der seitlichen Stellplatzreihen geplant. In den Wohnhöfen wird jeweils eine zusätzliche Baumreihe am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Zur Minimierung der Verschattung von Gebäuden sollen Bäume mit einer maximalen Wuchshöhe von etwa 9,00 m den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden.

- Energetische Anforderungen

Die Gebäudeabstände werden analog zum Baugebiet 411 geplant, so dass auch im Baugebiet 412 die gegenseitige Verschattung gering sein wird. Das günstige A/V-Verhältnis der geplanten Gebäude und die kompakten Bauformen des Geschosswohnungsbaus werden sich positiv auf die Energieeffizienz auswirken.

Die drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten bieten gute Voraussetzungen für die solarenergetische Nutzung der Flachdächer, da keine Verschattungsprobleme für die Dächer zu erwarten sind. Eine Energie-Plus-Siedlung wird mit diesem Konzept jedoch nicht angestrebt und wäre auch nicht möglich. Für die Wohnhäuser sollen durch privatrechtliche Regelungen in den Kaufverträgen Energiestandards vorgegeben werden, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Auch werden die Möglichkeiten einer Nahwärmeversorgung zwischen den ESTW und der Stadtverwaltung derzeit geprüft und abgestimmt.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 412 der Stadt Erlangen -Häuslinger Wegäcker West- mit integriertem Grünordnungsplan.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans zwei Wochen lang im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung dargelegt wird. Darüber hinaus sollen Ziele und Zwecke der Planung in einer öffentlichen Veranstaltung den interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt werden.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgen.

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. Übersichtlageplan mit Geltungsbereich
2. Bebauungsvorschlag
3. Adenauerring und Stadtumlandbahn: Lageplan und Querschnitt

III. Abstimmung
siehe Anlage

- IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang