

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/163/2016

1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 411 der Stadt Erlangen - Goeschelstraße Nord - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	21.03.2017	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	21.03.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Beteiligung der städt. Fachämter

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	STR	25.02.2016	Ö	Beschluss	Mehrfachbeschlüsse

I. Antrag

1. Der räumliche Geltungsbereich des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 411 - Goeschelstraße Nord - mit integriertem Grünordnungsplan wird um ca. 0,02 ha erweitert. Auf der Ostseite des Planbereichs kommt eine weitere Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 690 - Gmkg. Büchenbach – hinzu.
2. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 411 der Stadt Erlangen - Goeschelstraße Nord - mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.03.2017 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

Im nördlichen Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 411 sind Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen, die wegen des erhöhten Wohnraumbedarfs in Erlangen nunmehr überwiegend mit Geschosswohnungsbauten bebaut werden sollen.

Nach einem Bewerbungsverfahren im Sommer 2016 hat der Stadtrat am 28.07.2016 beschlossen, zwei Grundstücke an die Bewerbergemeinschaft Joseph-Stiftung Bamberg und Evangelisches Siedlungswerk Nürnberg zu vergeben. Auf den beiden Flächen östlich und westlich der Goeschelstraße werden ausschließlich Gebäude mit Mietwohnungen entstehen, die zu einem

großen Teil geförderte Mietwohnungen nach einkommensorientierter Förderung (EOF) sein werden.

Im östlichen Teil des Planbereichs verbleibt eine Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Nutzungen, auf der das Stadtteilzentrum Büchenbach West entstehen wird.

Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan Nr. 411 mit dem 1. Deckblatt zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisherigen Gemeinbedarfsflächen zu schaffen.

b) Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 690, 690/97 und 690/98 - Gmkg. Büchenbach - ein und weist eine Fläche von ca. 1,46 ha auf.

Der räumliche Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.

Da für das bauliche Konzept des Stadtteilzentrums und die zugeordneten Freiflächen eine etwas größere Fläche erforderlich ist als ursprünglich vorgesehen, wurde der nördliche Abschnitt des im Grünzug verlaufenden Dresselwegs etwas nach Osten verlagert. Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich wurde dadurch um eine Fläche mit einer Größe von ca. 0,02 ha erweitert.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist der nördliche Teil des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit den beiden Planzeichen „sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, der südliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Am westlichen Gebietsrand ist gemäß FNP eine Grünfläche dargestellt. Das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 411 steht der Darstellung im FNP teilweise entgegen.

Eine Anpassung des FNP soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 411 der Stadt Erlangen - Goeschelstraße Nord - mit integriertem Grünordnungsplan. Mit dem 1. Deckblatt soll der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 411 - Häuslinger Wegäcker Mitte - ersetzt werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

- **Aufstellung**

Der Stadtrat hat am 25.02.2016 beschlossen, für das Gebiet südlich des Nahversorgungszentrums Büchenbach West, zwischen dem Dresselweg im Osten und dem Adenauerring im Westen, nördlich des Hegemannwegs und des Sehmerwegs, den Bebauungsplan Nr. 411 - Häuslinger Wegäcker Mitte - durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Da die Aufstellung des Deckblatts im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt, wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbe-

schlusses darüber informiert, dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 13.05.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten sowie zur Planung äußern konnte. Etwa fünf Personen haben die Informationsmöglichkeit wahrgenommen und es wurden 16 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Den Bürgern wurde schriftlich mitgeteilt, dass zu diesen Themen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eine Abwägung erfolgen wird.

Am 06.04.2016 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur geplanten Wohnbebauung und den erforderlichen Bebauungsplanänderungen statt, an der etwa 40 Bürger teilnahmen. Die schriftlichen Stellungnahmen und die Äußerungen in der öffentlichen Informationsveranstaltung bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

- Befürchtungen bezüglich negativer Auswirkungen der Planungen auf die südlichen Bereiche des Baugebietes 411, z.B. durch Tiefgaragenzufahrten oder Parksuchverkehr

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze der geplanten Wohngebäude werden im Deckblatt unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen ausreichend große Flächen für Tiefgaragen vorgesehen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Um Beeinträchtigungen der Anwohner durch Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu vermeiden, werden diese am Hegemannweg und am Sehmerweg ausgeschlossen. Sie sind ausschließlich im nördlichen Abschnitt der Goeschelstraße zulässig.

Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung mit Haltestellen nördlich der Wohngebäude und geringen Entfernungen zu Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kinderbetreuungseinrichtungen, Dienstleistungsangeboten etc. ist in diesem Gebiet kein erhöhter Stellplatzbedarf zu erwarten.

- Einwände gegen das beschleunigte Bebauungsplanverfahren (§13 a BauGB)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aufstellung des Deckblatts im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist möglich, weil es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² betragen wird.

- Kritik an der Reduzierung der Gemeinbedarfsflächen, insbesondere an der Verkleinerung des Grundstücks für das geplante Stadtteilzentrum Büchenbach West

Stellungnahme der Verwaltung:

Das bauliche Konzept des Stadtteilzentrums beruht auf dem Ergebnis einer Machbarkeitsstudie, die unter Beteiligung der zukünftigen Nutzer im Jahr 2015 von einem Architekturbüro ausgearbeitet wurde. Mit der Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass das Raumprogramm für alle geplanten Einrichtungen und Nutzungen des Gebäudes in einem kompakten Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen untergebracht werden kann.

Für den Standort des Stadtteilzentrums wird, dem Wunsch der zukünftigen Nutzer entsprechend, eine Fläche am östlichen Rand des Planbereichs vorgesehen, um die Freiflächen des Rudeltplatzes und des Grünzugs in die geplanten Aktivitäten einbeziehen zu können.

Da die beiden Flächen für den Geschosswohnungsbau (WA 1 und WA 2) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden, sind in diesen Bereichen auch Anlagen für soziale oder kulturelle Zwecke generell zulässig. Es wäre daher bei Bedarf auch möglich, in den geplanten Wohngebäuden soziale oder kulturelle Einrichtungen unterzubringen.

- Gefährdung der Energie-Plus-Siedlung

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gebäudeteile im südlichen Planbereich verbleiben im Bereich der Energie-Plus-Siedlung und müssen die entsprechenden Anforderungen an den Energiestandard (Passivhaus) und den Photovoltaikertrag erfüllen. Das Ziel einer Energie-Plus-Siedlung wird daher nicht gefährdet.

- Verschattung von benachbarten Passivhäusern im Gebiet „An der weißen Marter“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Hinblick auf die Verschattungsaspekte wurde im nordwestlichen Teil des geplanten Wohngebäudes im Gebiet WA 1 entlang des Adenauerrings auf ein Staffelgeschoss verzichtet, so dass in diesem Bereich nur vier Vollgeschosse entstehen werden. Damit wird nicht nur ein baulicher Übergang zur geplanten Anschlussbebauung im Baugebiet 412 erreicht, sondern auch der Schattenwurf in Richtung des Quartiers „An der weißen Marter“ verringert. Sowohl eine Verschattungssimulation als auch Berechnungen der quantitativen Auswirkungen einer wechselnden Verschattung haben keine erheblichen und damit unzumutbaren Beeinträchtigungen der bestehenden Gebäude ergeben.

- Einwände gegen die geplante Trasse der Stadt-Umland-Bahn (StUB) nördlich des Adenauerrings

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Trasse der StUB ist nicht Gegenstand des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 411. Die Festlegung der endgültigen Trassenlage und der erforderlichen Maßnahmen im Umfeld der Trassen erfolgt im Rahmen des StUB-Projekts und des Planfeststellungsverfahrens.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da die Aufstellung des 1. Deckblatts im beschleunigten Verfahren 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

- Eine hohe Baudichte und bis zu fünf Vollgeschosse sollen eine möglichst große Zahl an Wohnungen ermöglichen.
- Mit den geplanten Wohnhäusern am Adenauerring soll die städtebaulich gewünschte Verbindung zu Gebäuden am nördlichen Rand des zukünftigen Baugebietes 412 hergestellt werden.
- Die Zahl der Geschosse soll von Norden nach Süden abnehmen, um einen verträglichen Übergang von den Geschosswohnungsbauten im Norden zu den südlich anschließenden Einfamilienhäusern zu erhalten.
- Das seit langem geplante Stadtteilzentrum soll im Osten des Planbereichs errichtet werden. Aufgrund der Nähe dieses Standorts zur Grünfläche des Rudeltplatzes im Norden und zum Grünzug im Süden können Freiflächenaktivitäten des Stadtteilzentrums im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes stattfinden.
- In den Erdgeschosszonen der geplanten Wohngebäude an der Lindnerstraße und deren westlicher Verlängerung an der Goeschelstraße sind Nutzungen möglich, die der Versorgung des Gebietes mit Einzelhandel oder Dienstleistungen dienen. Auch Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke können in diesen Bereichen vorgesehen werden.
- Bei Wohngebäuden entlang des Adenauerrings sowie an der Lindnerstraße und an dem nach Westen führenden Abschnitt der Goeschelstraße sind passive Lärmschutzmaßnahmen durch Ausrichtung der Wohnräume zur lärmabgewandten Seite oder durch Einbau von

Schallschutzfenstern und Lüftungsanlagen auf der Straßenseite erforderlich.

c) Umweltprüfung

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

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€ 68.640,-	bei IPNr.: verschiedene
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€ 950,- pro Jahr	Grünflächenunterhalt EB 77
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden bei Amt 61 nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlage: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang