

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**611/167/2017**

### **Bebauungsplan Nr. 345 der Stadt Erlangen - Hans-Geiger-Straße - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss**

#### **Antrag Nr. 3 aus der Bürgerversammlung am 01.12.2016 für das Versammlungsgebiet "Gesamtstadt"**

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  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Städtisches Begleitkonzept: Vorgehensweise für planerische Überlegungen zur Nachverdichtung im Bereich technischer und sozialer Infrastruktur	UVPA	22.07.2014	Ö	Beschluss	Ja 14, Nein 0
Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Planungswettbewerb „Quartiersentwicklung Paul-Gossen-, Nürnberger Straße“, hier: Zustimmung zu den Rahmenbedingungen	UVPA	21.07.2015	N	Beschluss	Ja 14, Nein 0
Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb "Quartiersentwicklung Paul-Gossen, Nürnberger Straße" - weiteres Vorgehen nach Wettbewerb	UVPB	26.01.2016	Ö	Empfehlung	Ja 6, Nein 0
	UVPA	26.01.2016	Ö	Beschluss	Ja 14, Nein 0
Aufstellungsbeschluss	UVPB	19.07.2016	Ö	Empfehlung	Ja 4; Nein 0
	UVPA	19.07.2016	Ö	Beschluss	Ja 14, Nein 0

### I. Antrag

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 345 der Stadt Erlangen – Hans-Geiger-Straße – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.03.2017 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

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

2. Der Antrag Nr. 3 aus der Bürgerversammlung für das Versammlungsgebiet „Gesamtstadt“ vom 01. Dezember 2016 ist damit bearbeitet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Beschluss vom 22.07.2014 hat der UVPA die Verwaltung beauftragt, die nächsten Planungsschritte zur städtebaulichen Nachverdichtung im Bereich technischer und sozialer Infrastruktur durchzuführen. Es sind Konzepte zur Nachverdichtung insbesondere für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu entwickeln und die entsprechenden Planungsverfahren unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger einzuleiten.

Das Areal zwischen Nürnberger Straße und Paul-Gossen-Straße ist eine locker bebaute Zeilensiedlung mit ausgedehnten Freiräumen aus den 1950er und 1960er Jahren. Somit ist in diesem Quartier ein Potential zur maßvollen Nachverdichtung, wie es die Beschlüsse fordern, gegeben. Um ein verträgliches Konzept zu entwickeln hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb für die Quartiersentwicklung durch die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin stattgefunden, dessen 1. Preis laut Empfehlung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirats sowie Beschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 26.01.2016 die Grundlage für die weitere Planung darstellt.

Auf der Grundlage wurde ein städtebaulicher Rahmenplan ausgearbeitet, der die Basis für den Bebauungsplan bildet und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens an die planerischen sowie natur- und artenschutzfachlichen Anforderungen weiter angepasst wurde. Der neu geschaffene Wohnraum wird sich zwischen ca. 675 und 750 Wohneinheiten bewegen, von denen 25% EOF-gefördert sein werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll der bestehende Baulinienplan Nr. 72 durch einen qualifizierten Bebauungsplan tlw. überplant werden. Gleichzeitig wird der Forderung aus dem Baugesetzbuch nach Innenentwicklung und Bodenschutz durch die Planung genüge getan.

#### b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (Anlage 1) umfasst das Gebiet Flst. Nrn. 1949/ 1, 1949/ 2, 1949/ 7, 1949/ 8, 1949/ 9, 1949/ 10, 1949/ 11, 1949/ 12, 1949/ 13, 1949/ 14, 1949/ 16, 1949/ 19, 1949/ 25, 1949/ 26, 1949/ 27, 1949/ 29, 1949/ 30, 1949/ 35, 1949/ 37, 1949/ 61, 1949/ 62, 1949/ 63, 1949/ 64, 1949/ 65, 1949/ 66, 1949/ 99, 1949/ 100, 1949/ 103, 1949/ 111, 1949/ 157, 1949/ 261, 1949/ 308 und jeweils die östlichen Teilbereiche der Flurstücke 1949/ 18 und 1949/ 28 der Gemarkung Erlangen. Die Größe des Planbereichs beträgt circa 14,2 ha.

#### c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Weiter stellt der FNP entlang der Paul-Gossen-Straße dar, dass Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen werden sollen. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

Der rechtsverbindliche Baulinienplan Nr. 72 aus dem Jahr 1954 wird durch den Bebauungsplan tlw. überplant.

1990 wurde bereits schon einmal die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 345 - Hans-Geiger-Straße - beschlossen, der 1994 gebilligt und öffentlich ausgelegt wurde. Das Verfahren wurde jedoch danach nicht weiter verfolgt, da die Nachverdichtung durch den VPA/UEA (1995) abgelehnt wurde. Der Geltungsbereich wurde den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst.

#### **d) Antrag in der Bürgerversammlung „Gesamtstadt“**

Die Bürgerversammlung „Gesamtstadt“ hat mit Mehrheit den Antrag Nr. 3 angenommen. Zur Erhaltung des Charakters des Wohngebietes sowie der Flora und Fauna wurden drei Anträge gestellt:

1. Es wird eine maßvolle Nachverdichtung von max. 400 zusätzlichen Wohneinheiten beantragt.
2. Es wird eine max. 4-geschossige Bebauung beantragt.
3. Die Initiative zur Erhaltung der Flora und Fauna beantragt, dass die vorhandenen Biotope (nicht nur die nach § 30 BNatSchG) als Gesamtheit erhalten bleiben sollen.

Der Antrag betrifft das laufende Bebauungsplanverfahren und wird aufgrund dessen in diesem Kontext behandelt.

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

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 345 – Hans-Geiger-Straße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### **a) Verfahren**

#### Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb / Rahmenplan

Das Planungskonzept geht auf das Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs zurück. Es wurde auf der Grundlage ein Rahmenplan ausgearbeitet, der die Basis für den Bebauungsplan Nr. 345 bildet. Auf den bestehenden Baumbestand sowie auf Abstimmungen der GBW mit ihren Mietern wurde damit reagiert.

#### Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 19.07.2016 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Paul-Gossen-Straße, westlich der Nürnberger Straße, südlich der Stintzingstraße und östlich der östlichen Grundstücke an der Aufseßstraße den Bebauungsplan Nr. 345 – Hans-Geiger-Straße – nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 30.09.2016 bis einschließlich 31.10.2016 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Es haben etwa 10 Personen die Informationsmöglichkeit wahrgenommen. Am 20.10.2016 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der etwa 50 Personen teilnahmen.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte: (Zusammen-

## fassung der Äußerungen und Stellungnahme der Verwaltung)

### Städtebau

„maßvolle“ Nachverdichtung | Bei der „maßvollen“ Nachverdichtung handelt es sich um ein Baukonzept, welches im Sinne des Milieuschutzes die bestehenden Wohnverhältnisse, die Bestandsbebauung, den Baumbestand und Natur-/ Artenschutzbelange berücksichtigt. Die lockere Zeilenbebauung weist im Bestand eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,2 vor. Durch die Nachverdichtung steigt der Versiegelungsgrad durch neue Gebäude nur an auf eine GRZ von ca. 0,3. Diese liegt damit um 0,1 unter der Obergrenze für die GRZ für Wohngebiete von 0,4 gemäß Baunutzungsverordnung.

Beeinträchtigung des Parkdeckes für Bestandsbebauung | Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind keine Parkdecks mehr geplant.

### Wohnungswesen

Anzahl neuentstehender Wohneinheiten | Es sollen wie im Aufstellungsbeschluss gefasst ca. 675 bis 750 Wohneinheiten im gesamten Planungsgebiet neu geschaffen werden, davon 25 % EOF-gefördert.

Milieuschutzsatzung | Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für das Wohngebiet „Jaminstraße“. Ziel ist, den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und die Bevölkerungsstruktur von unerwünschten Veränderungen zu schützen. Es soll eine soziale Segregation verhindert und ausreichender Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen erhalten werden. Damit soll auch eine angemessene Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gesichert werden. Der Bebauungsplan trägt mit seinen Zielen und Inhalten der Milieuschutzsatzung entsprechend Rechnung.

Verortung des geförderten Wohnraums | Im Moment gibt es noch keine genaue Zuordnung. Eine soziale Durchmischung wird angestrebt. Sogenannte Clusterbildungen sollen vermieden werden.

EOF | EOF bedeutet Einkommensorientierte Förderung. Die Förderung von Mietwohnraum in der EOF besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für den Projektträger und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die Mieterhaushalte.

### Grün und Freiraum

Zerstörung des „parkähnlichen“ Charakters durch Nachverdichtung / Verzicht auf Punkthausbebauung im Binnenbereich | Der „parkähnliche“ Charakter mit seinen weitläufigen Freiflächen und erhaltenswerten Baumbestand wird durch die Beibehaltung der aufgelockerten Bebauung erhalten. Die ökologisch wertvollen Biotope im Bereich der Außenanlagen werden soweit möglich berücksichtigt bzw. werden im Planungsgebiet neu angelegt. Durch diese Vorgehensweise bleiben typische Merkmale der Freiflächen, z.B. Magerrasenflächen sowie prägende Bäume und Baumgruppen, wie z.B. der Eichenbestand entlang der Nürnberger Straße, weiterhin bestehen. Um dem Ziel des Aufstellungsbeschlusses zur Nachverdichtung zu entsprechen, kann dem gewünschten Bauverzicht im Binnenbereich nicht entsprochen werden. Jedoch wird der Eingriff durch die Bautypologie der Punkthäuser und den Verzicht auf eine Aufstockung der Bestandgebäude, welche zusätzliche Feuerwehrezufahrten auf Kosten des Baumbestands erfordern würde, minimiert.

Erhalt von Bestandsbäumen im Tiefgaragenbereich | Die Bestandsbäume können in diesen Bereichen nicht erhalten werden. Sie werden jedoch durch Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen.

Beeinträchtigung der Bushaltestellen und der Bäume entlang der Nürnberger Straße	Es wurde in der Planung darauf geachtet, die Tiefgaragenzufahrten so anzuordnen, dass die Bushaltestellen und der Baumbestand an der Nürnberger Straße nicht beeinträchtigt werden.
Fällen trotz Baumschutzverordnung	Zur Realisierung der Nachverdichtung ist die Fällung von Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, in Teilbereichen des Planungsgebiets unumgänglich. Nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen ist hierfür ein Ausnahmeantrag zu stellen. Auf Basis des Prüfungs- und Genehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Wertausgleich in Form von Ersatzpflanzungen im Planungsgebiet vorgesehen.
Spielende Kinder auf der Straße / Bau von Kinderspielflächen	Die Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen ist gegeben. Als eine der wesentlichen Maßnahmen zur Aufwertung der Außenanlagen ist die Herstellung von ausreichenden Kinderspielflächen im Planungsgebiet vorgesehen.

### Verkehr

Kompensation von Stellplätzen bei Abbruch von Garagen	Die Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen und ebenerdigen Stellplatzanlagen zahlenmäßig ersetzt. In der Bauphase werden temporäre Stellplätze errichtet. Dies gilt für alle Stellplätze, die durch die Planung entfallen und ersetzt werden.
reduzierter Pkw-Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit für geförderten Wohnungsbau	Gebaute Beispiele von Stellplatzanlagen im Erlanger Stadtraum zeigen, dass die Auslastung von Stellplatzanlagen für den geförderten Wohnungsbau im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau deutlich geringer ausfallen. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Schlüssel in der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen festgelegt.
Bau von Besucherstellplätzen	Angrenzend an die öffentlichen Straßen sind unter weitgehender Berücksichtigung bestehender Längsparkplätze soweit möglich weitere oberirdische Parkplätze auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Besucherstellplätze auf den öffentlichen Straßen bleiben, soweit diese mit dem Bewohnerparkkonzept im Einklang und verkehrsordnungsrechtlich ausgewiesen sind, erhalten. Außerdem ist vorgesehen, eine gut sichtbare und leicht erreichbare Car-Sharing Station im Gebiet zu platzieren.

### Entwässerung

Umgang mit Starkregenereignissen	Um kurzfristig große Mengen anfallenden Niederschlagswassers vorübergehend speichern zu können, entsteht derzeit unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 345 in der Nähe des Planungsgebiets ein Regenrückhaltebecken. Zudem muss zur Entlastung des Abwasserleitungsnetzes das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten privaten Flächen auf den Baugrundstücken versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Kanalsystem nicht dafür ausgelegt ist, einen sogenannten Jahrhundertregen aufzunehmen.
----------------------------------	--

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 345 haben Bürgerinnen und Bürger schriftliche Stellungnahmen abgegeben (siehe Anhang 2). Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu Änderungen der Planung geführt. Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in der Anlage 2 entnommen werden.

### 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 30.09.2016 bis 31.10.2016 stattgefunden. Die vorgebrachten

Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu Änderungen der Planung geführt. Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in der Anlage 2 entnommen werden.

## **b) Städtebauliche Ziele**

### Nutzungskonzept

Ziel der Planung ist die städtebauliche Nachverdichtung und teilweise Modernisierung der bestehenden Wohnsiedlung unter Berücksichtigung des Baumbestandes und Erhaltung bzw. Ausgleich der naturräumlichen Bestandteile. Die Nachverdichtung soll maßvoll durch den Bau von neuen Mehrfamilienhäusern unter teilweisem Abriss von Bestandsgebäuden erfolgen. Der Charakter des Quartiers soll dabei erhalten bleiben.

Im Plangebiet soll die bauliche Nachverdichtung daher insbesondere entlang der Gebietsränder u.a. in Form einer Lärmschutzbebauung entstehen und hierzu vorhandene Bebauung teilweise ersetzen. Im Bereich des innenstadtseitigen Gebietseingangs an der Stintzing-/Hans-Geiger-Straße soll das Angebot an Nahversorgungseinrichtungen (z.B. Gastronomie, Läden und Dienstleistungen) erweitert und die Aufenthaltsqualität des Außenraums aufgewertet werden.

### Natur und Landschaft

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Realisierung der Bebauungsplanung werden auf der Basis des verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplans (PEPL) durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der betroffenen Populationen im Geltungsbereich kompensiert.

In diesem Zusammenhang wird ebenso ein Ausgleich der betroffenen § 30 BNatSchG-Biotopflächen geleistet. Gegenstand der Ausgleichsmaßnahmen auf der Basis des PEPL im Rahmen der Bestimmungen der Baumschutzverordnung bezogen auf das gesamte Planungsgebiet ist die Neupflanzung von ca. 600 Bäumen und die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung auf allen Neubauten.

Bestehende Waldflächen i.S.d. Forstrechtes werden erhalten.

Damit verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

### Schallimmissionsschutz

Durch Festsetzung einer Bauabfolge wird sichergestellt, dass in den Baugebieten mit den stärksten Verkehrslärmimmissionen WA 3 (2) und WA 5 zuerst der Schallschutzriegel an der Straße errichtet werden muss, bevor die Wohnnutzung in der Neubebauung im Binnenbereich ausgeübt wird.

Durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer sowie Einzimmerwohnungen) der betroffenen Wohnungen vor Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen geschützt werden.

### Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Zusammenhang mit der Neubebauung im Wesentlichen in Tiefgaragen an den Rändern des Plangebiets untergebracht, um die Binnenbereiche von Verkehr zu entlasten. Die Neubebauung wird auf bestehenden Privatgrundstücken an die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen angebunden.

### Milieuschutzsatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung „Jaminstraße“) vom 06.05.2016. Diese Satzung definiert das Plangebiet als Gebiet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Im Geltungsbereich der Satzung unter-

liegen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht.

Ziel ist, den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und die Bevölkerungsstruktur von unerwünschten Veränderungen zu schützen. Es soll eine soziale Segregation verhindert und ausreichender Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen erhalten werden. Damit soll auch eine angemessene Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gesichert werden.

Der Bebauungsplan sieht im Zuge der Realisierung von Neubebauung einen teilweisen Abbruch von Bestandgebäuden vor. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bleibt aber erhalten, da für die abzubrechenden Wohnungen jeweils Ersatzwohnungen im Zusammenhang mit der Neuplanung im Quartier errichtet und den betroffenen Mietern angeboten werden. Darüber hinaus wird die Vorhabenträgerin für ein entsprechendes Umzugsmanagement sorgen.

Der Bebauungsplan trägt mit seinen Zielen und Inhalten der Milieuschutzsatzung entsprechend Rechnung. Der neu geschaffene Wohnraum wird zudem zu 25% EOF-gefördert werden sein.

### Sonstiges

Für das Baugebiet wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Die gesunden Wohnverhältnisse werden danach im gesamten Plangebiet gewahrt.

### **c) Umweltprüfung**

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

### Zusammenfassung Umweltbericht

In der Stadt Erlangen, Stadtteil Südstadt, soll auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 345 ein bestehendes Wohngebiet aus den 1950er und 1960er Jahren mit ausgedehnten Freiräumen und erhaltenswerten Baumbeständen nachverdichtet werden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Innenstadtnähe und guten Anbindung an den ÖPNV sowie stadträumlichen Potentiale für eine Nachverdichtung gut geeignet und kann einen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung des Wohnraumangebots in Erlangen leisten.

### Schutzgut Mensch

Durch die Planung kommt es zu einer nicht wesentlichen Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden kann.

Es wirken sowohl Verkehrslärm- als auch Anlagenlärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Ein ausreichender Schutz kann durch städtebauliche Maßnahmen sowie durch Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden gewährleistet werden.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bezüglich einer Reihe im Planungsgebiet vorkommender Höhlenbrüter inklusive an künstlichen Gebäudestrukturen nistender Gebäudebrüter können Verbotstatbestände bzw. erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden durch Maßnahmen zur Vermeidung, z.B. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, sowie vorgezogene CEF-Maßnahmen, z.B. Umsetzen von Höhlen- und Spechtbäumen, die Neuanlage und Pflege von Magerrasen im Zuge der Neuordnung des lokalen Lebensraumgefüges des Quartiers sowie zeitlich vorgezogene Anbringung einer ausreichenden Anzahl geeigneter Nistkästen. Laut saP können bei der Realisierung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse nicht völlig ausgeschlossen werden bzw. es wird vorsorglich von einer Erfüllung des Schädigungsverbot ausgangen. Die artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde von der Höheren Naturschutzbehörde durch Bescheid vom 21.01.2017 auf Basis der im PEPL festgelegten Maßnahmen bewilligt.

Bei Durchführung der Maßnahmen wird der günstige Erhaltungszustand der Arten bewahrt und

die Ausnahmevoraussetzung erfüllt.

Der Eingriff in den Baumbestand wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bestimmungen der Baumschutzverordnung durch Neupflanzung von ca. 600 Bäumen auf der Basis eines Pflege- und Entwicklungsplans und der Herstellung extensiver Dachbegrünung auf allen Neubauten ausgeglichen.

#### Schutzgut Boden

Insgesamt kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandssituation zu einer Erhöhung der Versiegelung durch den Bau von Tiefgaragen und die Neuanlage von Wegen. Für das Planungsgebiet wurden keine Schadstoffbelastungen festgestellt.

#### Schutzgut Wasser

Durch das Bauvorhaben kommt es voraussichtlich zu keinen bedeutsamen Eingriffen in das Grundwasser, sofern die auf Basis genauerer Untersuchungen bei der Realisierungsplanung ggf. notwendigen Vermeidungsmaßnahmen gegen Aufstau des Grundwassers, Niederschlagsrückhaltung und Versickerung getroffen werden.

#### Schutzgut Luft und Klima

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Lufthygienisch und klimatisch gesehen wird die Situation im Planungsgebiet nahezu gleich bleiben.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt und auf der Basis der gegebenen städtebaulichen und landschaftlichen Anforderungen weiterentwickelt.

#### Umweltbelang Energie

Die vorgesehene Bebauung ermöglicht die aktive und passive Nutzung von Solarenergie. Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Verkehrsnetz für den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr sowie das Fuß- und Radwegnetz an. Dadurch wird zusätzlicher Energiebedarf minimiert.

#### Umweltbelang Abfälle und Abwässer

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB findet keine Anwendung, da sich Baurecht aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 72 ableiten lässt, sodass der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 345) zulässig war.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen bestehen aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Erlangen nicht. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Zielen der Stadt Erlangen und des Flächennutzungsplanes. Das Planungsgebiet ist aufgrund der gegebenen Situation zur Nachverdichtung gut geeignet.

Alternative Baukonzepte wurden im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb erarbeitet. Die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit liegt nach Überarbeitung und Weiterentwicklung dem Bebauungsplan zu Grunde.

## Fazit

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 345 sind bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten.

### **d) Antrag in der Bürgerversammlung „Gesamtstadt“**

Die im Antrag in der Bürgerversammlung „Gesamtstadt“ geforderte maßvolle Nachverdichtung und die Erhaltung des Gebietscharakters sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bereits beachtet worden (s.o.). Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, stellt die für die Bestandsituation verträglichste Lösung dar. Durch die Bebauung in Form von Punkthäusern wird der Eingriff in die Freiflächen minimiert. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist die geplante Höhenentwicklung mit 4-, 5- und 7-geschossiger Bebauung erforderlich. Gleichzeitig ist die Verträglichkeit hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse geprüft und nachgewiesen. Im Vergleich zum Vorentwurf ist die Geschossigkeit am Gebietseingang im Norden von 9 auf 5 (WA 2) reduziert worden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturbestand wird durch Ausgleichsmaßnahmen mehr als kompensiert, der zu fällende Baumbestand durch Neupflanzungen ausgeglichen und eine umfassende Neugestaltung der Außenanlagen eingeleitet. Die Umsetzung der Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin wird zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen des städtebaulichen Vertrages 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:** Anlage 1 Lageplan Geltungsbereich  
Anlage 2 Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Ergebnis  
Anlage 3 Antrag Nr. 3 Bürgerversammlung „Gesamtstadt“

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

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