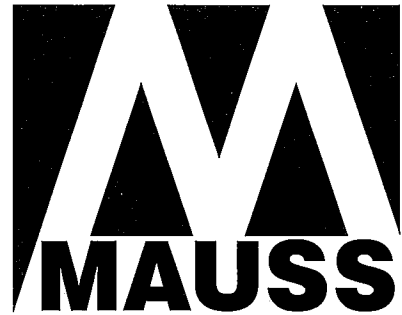




MAUSS BAU ERLANGEN GmbH & Co. KG • Postfach 26 29 • 91014 Erlangen

Stadt Erlangen
Amt für Stadtentwicklung und -planung
Herrn Steffen Göpel
Gebbertstraße 1
91052 Erlangen

per E-Mail steffen.goepel@stadt.erlangen.de

GESCHÄFTSLEITUNG

Ihnen schreibt Harald Neubarth
Zimmer Nr. 3.01 / 3. OG
Telefon 09131 1203-149
Telefax 09131 1203-116
Mobil 0171 6082-149
E-Mail harald.neubarth@mauss-bau.de
Unser Zeichen 201_neu.docx/neu-cf

Erlangen 7. Dezember 2010

BAUGEBIET IN ERLANGEN-TENNENLOHE, WEINSTRASSE (EHM. DR. STRAUBE) STELLUNGNAHME DER FIRMA MAUSS ZUR STELLUNGNAHME DES ORTSBEIRATES TENNENLOHE VOM 30.11.2010

Sehr geehrter Herr Göpel,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme des Ortsbeirates liegt uns vor. Hierzu einige Anmerkungen, wobei wir bitten, diese dem Stadtrat zur Entscheidung über unseren Bebauungsplan-Entwurf mit vorzulegen.

Es wird von unserer Seite nicht bestritten, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert und dieser die Nutzung als „Sondergebiet Medien“ vorsieht. Wir möchten jedoch ausdrücklich darauf hinweisen, dass die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans (Kopie als Auszug liegt hier bei) die Zulässigkeit für Büroflächen und Wohnungen ausdrücklich beschreiben.

Sollte also von Seiten des Stadtrates auf die Einhaltung des Bebauungsplans bestanden werden, ist die Nutzung als Verwaltungsgebäude für ein EDV-Unternehmen sicherlich eine denkbare Alternative. Durch die von uns geplante Nutzung als „Wohngebiet“ wird jedoch nach unserer Einschätzung ein „städtebaulicher Mangel“ beseitigt, da die laut Bebauungsplan vorgesehene Nutzung mitten im Wohngebiet zumindest untypisch ist.

Die Anbindung der Erschließung über den Vogelherd ist sinnvoll.

Ob die Stellplätze in einer Tiefgarage oder ebenerdig in Carports/Stellplätzen untergebracht werden, hat keinen Einfluss auf den An- und Abfahrtsverkehr.

Wenn überhaupt, würde der Verkehr bei der Erstellung bei einer Tiefgarage tendenziell eher ansteigen, da durch den Wegfall der ebenerdigen Carports zusätzliche Flächen für weitere Häuser zur Verfügung stünden. Darüber hinaus hat die Schließung des Schallschutzes entlang der Weinstraße sicherlich auch positive Auswirkungen auf die umliegende Bebauung mit erheblich weniger Schalleinwirkung von der Weinstraße.

Ø d; tp; neu; tag



Verein für die Präqualifikation
von Bauunternehmen e.V.
Reg.-Nr. 010.910680



MAUSS BAU ERLANGEN GmbH & Co. KG
Günther-Scharowsky-Str. 6 • 91058 Erlangen
Postfach 26 29 • 91014 Erlangen
Tel. 09131 1203-0 • Fax 1203-115
<http://www.mauss-bau.de>

Stadt- und Kreissparkasse Erlangen
Konto 5191 BLZ 763 500 00
VR-Bank Erlangen-Höchstädt-
Herzogenaurach eG
Konto 53490 BLZ 763 600 33

AG Fürth HR A 3466
Komplementär:
R. Daeschler GmbH
AG Fürth HR B 2444

Geschäftsführer:
Harald Neubarth
Stefan Schulz

Qualitätsmanagementsystem
DQS-zertifiziert nach
ISO 9001:2008
Reg. Nr. 019637 QM08



Dass aufgrund der Bevölkerungsstruktur in Tennenlohe – wie fast überall in Deutschland – Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum besteht, bedarf keiner weiteren Untersuchung. Wie dieser Bedarf aussieht und an welchem Standort es sinnvoll ist, hier verweisen wir auf unser Schreiben an die Fraktionen vom 01.12.2010.

Unabhängig davon haben wir im Bebauungsplan-Entwurf, der Grundlage für den UVPA-Beschluss war, entsprechend den Wünschen des Ortsbeirates 25 % der Wohneinheiten als „seniorengerechte Wohnungen“ ausgewiesen.

Es ist sicher aber auch richtig, dass es nicht nur Senioren in Tennenlohe gibt. Es gibt junge Familien, die in Tennenlohe bleiben oder nach Tennenlohe ziehen möchten. Wie bereits in unserem Schreiben an die Fraktionen dargestellt, haben wir über 350 Anfragen zum Wohnen in diesem neuen Baugebiet erhalten. Weit über 300 dieser Anfragen beziehen sich auf Häuser, lediglich 10 bis 15 % der Anfragen beziehen sich auf Wohnungen.

Dies ist – wenn auch keine repräsentative – so doch eine aussagekräftige Umfrage und das vom UVPA befürwortete Planungskonzept trägt dem Ergebnis dieser „Marktaussage“ Rechnung.

Wir bitten daher den Stadtrat, unserer Planung zuzustimmen und damit die Weichen zu stellen, dass Wohnraum sowohl für junge Familien als auch für Senioren kurzfristig ermöglicht wird.

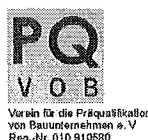
Mit freundlichen Grüßen

**MAUSS BAU ERLANGEN
GmbH & Co. KG**

Harald Neubarth – nach Diktat verreist

ppa. Thomas Posch

Anlage
Auszug B-Plan „Straube“-Grundstück



VERFAHRENSHINWEISE
Der Stadtrat hat ir
geschlossen. Der Al
gemacht.

Der Entwurf des Dec
gründung gemäß § 3
26.02.1988 öffentl

Kopie auf
3-Plan für
Stadte - Brückstraße

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



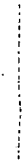
Vorhandene Bebauung



Vorhandene Grundstücksgrazen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

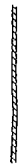


Niederspannungskabel, FÜW-AG Nbg.

z.B. 535



Vorhandener Baumbestand



Mauer

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. Städtebauliche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. T 244a treten, soweit sie den neuen Festsetzungen entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

2. Das Sondergebiet -Medienbetriebe- dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben und Einrichtungen des Wirtschaftszweiges Information und Bildung.

2.1 Zulässig sind Gebäude und Anlagen für die Herstellung und Verbreitung von Artikeln, die zur Information und Bildung in Schrift, Bild und Ton beitragen, sowie Büro- und Wohngebäude.

2.2 Erforderliche Stellplätze sind in geschlossenen baulichen Anlagen (ober- bzw. unterirdisch) nachzuweisen. Offene Stellplätze (Besucher) sind nur als Ausnahme zulässig.

2.3 Einfriedungen, u.a. Mauern, sind um das Maß ihrer Höhe von den Grundstücksgrenzen abzurücken; die Vorfläche ist mit einheimischen, bodenbeständigen Sträuchern zu bepflanzen, welche mindestens die Einfriedungshöhe erreichen.

2.4 Unzulässig ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, ihres Betriebes oder ihres Zu- und Abgangverkehrs geeignet sind, Anwohner in benachbarten Wohngebieten durch Lärm-, Geruchs-, Licht- oder Staubemissionen zu benachteiligen oder zu belästigen.

2.5 Für die Gebäude entlang der Weinstraße sind zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen (z.B. dichtschießende Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung), die sicherstellen, daß in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel gem. Tafel 5 der VDI-Richtlinien 2719 (Ausgabe 10/73) durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Einzelheiten sind im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 (6) BAUGB

Innerhalb des Plangebietes gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen vom 07.03.1975.

Die Stadt Erlangen erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) das 1. Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. T 244a der Stadt Erlangen -Vogelherd- für die Grundstücke Flst. Nrn. 534/79, 535, 538/2 - Gemarkung Tennenlohe, bestehend aus der Planzeichnung und einem Textteil.

Ausgefertigt:

Erlangen, den 25.01.1989

STADT ERLANGEN

Carsten
Oberbürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

SO

0,8

0,4

z.B. III

Baugrenze

gen.Da

Sattel-, Walm- oder Pultdach - min. 18° geneigte Dachflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

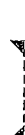
Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mit Leitungsrecht zu belastende Fläche für FÜW-AG Nbg. Hauptversorgungsleitung NW 300 (unterirdisch)

Fläche für Schutzbepflanzung (Höhe min. 2,00 m)

Lärmschutzwand mit Bepflanzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



VERFAHRENSHINWEISE

Der Stadtrat hat ir
geschlossen. Der Al
gemacht.

Der Entwurf des Dec
gründung gemäß § 3
26.02.1988 öffentl

Die Stadt Erlangen
in der Fassung vom

Der Regierung von M
angezeigt: eine Var
tend gemacht (RS v.

Die Durchführung de
§ 12 BauGB ortsübli
wird seit diesem Ta
entwicklung und Sta
gehalten und über d
Der Bebauungsplan i
Auf die Rechtsfolge
gewiesen worden.