

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/136/2012

1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 104/163 der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan - Sieglitzhofer Waldsiedlung - hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	13.03.2012	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

Beteiligte Dienststellen
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

- Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 12.04.2011 beschlossen, für den Bereich Niendorfstraße, Rühlstraße, Von-Bezzel-Straße, Saranstraße und Westliche Jungstraße die Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 163 durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des BauGB zu ändern. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Obwohl hierbei von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden kann, wurde im Aufstellungsbeschluss festgelegt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

- Städtebauliches Konzept

Das von der Verwaltung erarbeitete Konzept orientierte sich an folgenden Leitlinien:

1. Nachverdichtung unter Erhalt des Siedlungscharakters.
2. Aufstockung der Flachbauten statt Erweiterung in der Fläche.
3. Sensible Bestandsergänzung unter Beibehaltung der Grundstruktur der Siedlung.
4. Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Bestand.
5. Ökologische Optimierung.

Dieses Konzept wurde in seiner Zielrichtung durch eine Empfehlung des Baukunstbeirates vom 13.10.2011 bestätigt. Es waren insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zulassung von 2 Vollgeschossen in der westlichen Niendorfstraße, der inneren Saranstraße und der nördlichen Jungstraße.
- Zulassung von Doppelhäusern bei profilgleichem Grenzanbau.
- Erweiterte Möglichkeiten zum Dachausbau.
- Größere Vielfalt bei den Dachformen.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Weil sich die Planung auf eine bestehende Siedlung von hoher Wohnqualität bezieht und bereits im Vorfeld ein Bedarf an umfassender Information und Diskussion erkennbar war, wurde eine besonders intensive, weit über die normalen Anforderungen hinaus gehende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zum Einen in der Form stattgefunden, dass vom 12.12.2011 bis einschließlich 23.12.2011 die Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme zu den dargelegten Planunterlagen gegeben wurde. Es haben etwa 15 Personen die Informationsmöglichkeit wahrgenommen.

Am 13.12.2011 fand zum Anderen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. 63 anwesende Personen bedeuten eine sehr hohe Resonanz unter den eingeladenen Eigentümern und Anwohnern. Aus den verschiedenen Wortbeiträgen und Probeabstimmungen zum Schluss der Veranstaltung war erkennbar, dass das von der Verwaltung dargelegte Konzept einer begrenzten Nachverdichtung von einer großen Mehrheit der Teilnehmer im geplanten Umfang abgelehnt wird, mit einer geringeren maßvollen Nachverdichtung bestand jedoch Einverständnis. Zu Einzelheiten wird auf die beigefügte Niederschrift verwiesen (Anlage 2).

Noch größer war das Echo in Form von schriftlichen Stellungnahmen. Bis 21.01.2012 haben insgesamt 124 Personen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, in schriftlicher Form ihre Forderungen zu dem Planungskonzept zu äußern. Das Ergebnis ist noch eindeutiger als bei der Informationsveranstaltung und zeigt folgendes Bild: Eine große Mehrheit der schriftlichen Äußerungen (98 Personen) spricht sich gegen jegliche Verdichtung der Bebauung aus. Doppelhaushälften werden weitestgehend abgelehnt (119 Nennungen). Die Zweigeschossigkeit in der westlichen Niendorfstraße, der nördlichen Jungstraße und der inneren Saranstraße wird weit überwiegend abgelehnt (114 Nennungen). Dem gegenüber stehen Bauinteressenten, die zur Verwirklichung eigener Bauvorhaben einem Nachverdichtungskonzept aufgeschlossen gegenüberstehen.

Die Forderungen der Bürger werden z. Zt. noch daraufhin geprüft, in welchem Umfang sie in ein geändertes Planungskonzept übernommen werden können, da die Verwaltung es weiterhin für sinnvoll und erforderlich hält, im Gebiet Spielräume für eine bauliche Entwicklung zu eröffnen. Deine detaillierte Vorlage mit den Ergebnissen der Prüfung der Bürgerforderungen zum Planungskonzept wird zusammen mit dem Billigungsbeschluss eingebracht.

- Anlagen:**
1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
 2. Niederschrift der Informationsveranstaltung vom 13.12.2011

III. Behandlung im Gremium

Beratung im Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 13.03.2012

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

gez. Dr. Balleis
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichterstatter/in

IV. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

V. Zum Vorgang

1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 104 / 163 - Sieglitzhofer Waldsiedlung -



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster

Stadt Erlangen
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stand: Feb. 2011

Stadt Erlangen

Referat: VI
Amt: 61/611-2

Niederschrift

Besprechung am: 13.12.2011
Ort: Museumswinkel, Geb-
bertstraße 1

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 21.45 Uhr

Thema: **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des
1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 104/163
- Sieglitzhofer Waldsiedlung -**

Anwesende	Entschuldigt	Verteiler
63 Bürgerinnen und Bürger		Ref.VI
Herr G.Franz, Abt. 611		61/A
Herr Stein, SG 611.2		611
Frau Berreth, Baureferendarin		611.2

Die Niederschrift beschränkt sich auf die Wiedergabe der wesentlichen Ergebnisse. Wenn innerhalb von acht Tagen nach Zusendung der Niederschrift keine Einwände erhoben werden, wird Einverständnis unterstellt.

Ergebnis:

Herr Franz begrüßte die Anwesenden und erläuterte die Funktion der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB). Eine Teilnehmerliste zur freiwilligen Eintragung wurde zu Beginn der Veranstaltung zur Verfügung gestellt. Auf weitere Möglichkeiten zur Äußerung gegenüber der Planung nach § 3 Abs.2 BauGB während der öffentlichen Auslegung sowie eine Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Sachbearbeiter wurde hingewiesen.

Im Anschluss stellte Herr Stein das Bebauungskonzept, welches dem 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 104/163 zu Grunde liegen wird, als Powerpoint-Präsentation vor und erläuterte auch die städtebaulichen Ziele der Planung.

Anschließend übernahm Herr Franz die Moderation der Diskussion.

Die Niederschrift beschränkt sich im Sinne eines Ergebnisprotokolls auf eine zusammenfassende Wiedergabe der wesentlichen Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger.

Die Mehrzahl der Anwesenden, die sich zu Wort meldeten, befürchtete eine Veränderung des Siedlungscharakters durch die neuen Festsetzungen im Bebauungsplan.

In der sachlichen Diskussion wurden durch die Bürgerinnen und Bürger besonders häufig folgende Themen diskutiert:

1. Verdichtung

Die wiederholt angesprochenen Aspekte gegen die Nachverdichtung waren der Verlust des Waldsiedlungscharakters, die Entstehung zusätzlicher Wohneinheiten, die Verringerung der Grundstücksgröße durch Teilung, überdimensionierte Höhenentwicklung, mehr Menschen in der Siedlung, mehr Verkehr, die Verschärfung der Stellplatzsituation durch die zusätzlichen Bewohner und weniger Privatsphäre.

2. Grundstückteilung

Es wurde befürchtet, dass durch die Grundstücksteilung die Einhaltung der großen Gebäudeabstände als Besonderheit der Siedlung nicht mehr möglich sein würde.

Bei einer Teilung ergäbe sich eine höhere Baudichte, die zu einer Rodung des Baumbestandes führe. Befürchtungen wurden geäußert, dass es keine Fläche für die Pflanzung größerer Bäume als Ersatzmaßnahme geben würde.

Grundstücksteilungen sollten daher durch Festsetzungen im Bebauungsplan verhindert werden.

3. Motive der Stadt für die Veränderung des Bebauungsplans

Die Motive der Stadt für die Verdichtung wären nach Aussage der Bürgerinnen und Bürger unklar. Bedenken bezüglich einer weiteren baulichen Entwicklung der Siedlung nach Westen und eines Eingriffs in den Wald wurden geäußert.

Einer Wortmeldung zufolge schien das Konzept für die Bewohner der Siedlung nicht ganz schlüssig zu sein. Die Idee, einen Durchblick aus den inneren Teilen des Gebietes zum Wald durch die derzeit eingeschossige Randbebauung zu ermöglichen, wäre nicht konsequent, da nach dem vorgestellten Konzept in der Niendorfstraße die Reihe, die tatsächlich an den Wald anschließt, in Zukunft zweigeschossig bebaut werden könnte.

Weitere Wortmeldungen erfolgten zur Zulassung von Neubauten unter Befreiungen von den Festsetzungen des alten Bebauungsplans in der Niendorfstraße, Von-Bezzel-Straße und Jungstraße. Die geplanten Neuregelungen wurden von einigen Anwesenden als Versuch einer nachträglichen Legitimierung von nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan nicht zulässigen Bauten interpretiert. Hinsichtlich Parzellierung der Grundstücke, Dachform, Dachneigung und Abstandsflächen wären die Regelungen des alten Bebauungsplans bei diesen Neubauten verletzt.

Es gab eine Wortmeldung zu der nicht vollständigen Ausnutzung der Baufenster im alten Bebauungsplan, die noch eine zulässige Nachverdichtung offen ließe und deshalb keine Änderung des Baurechts erfordern würde.

Auf die Frage, in welche Richtung die Entwicklung des Gebietes gehen sollte, wurden von den Anwesenden folgende Aussagen getroffen:

- Nur Einfamilienhäuser in der Siedlung, keine Zulässigkeit von Doppelhäusern.
- Erhalt wesentlicher Merkmale der Waldsiedlung (niedrige Baudichte, große Grundstücke, große Gebäudeabstände).
- Der Anteil der eingeschossigen/zweigeschossigen Häuser sollte unverändert bleiben.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossflächen sollten nicht so stark vergrößert werden.

Zum Schluss der Veranstaltung erfolgte eine Probeabstimmung zu den einzelnen Gebietsabschnitten, um ein Stimmungsbild zur Bebauungsplanänderung zu bekommen.

- Nachverdichtung in einem gewissen Maß möglich - die Mehrheit hat sich dafür ausgesprochen.
- Anteil der eingeschossigen/zweigeschossigen Häuser sollte erhalten bleiben - die Mehrheit hat sich dafür ausgesprochen.
- Aufstockung eingeschossiger Häuser im Sinne von Nutzung eines Dachgeschosses mit Firsthöhenbegrenzung - die Mehrheit hat sich dafür ausgesprochen.
- Bestehende zweigeschossige Häuser sollten einen Kniestock und größere Dachneigung bekommen - die Mehrheit ist dagegen.
- Niendorfstraße, Zulassung von zwei Vollgeschossen auf der Nordwestseite - die Mehrheit der Anwesenden ist dagegen.
- Niendorfstraße, Zulassung eines Kniestocks und größerer Dachneigung bei den eingeschossigen Häusern - die Mehrheit hat sich dafür ausgesprochen.

Die Abstimmungen haben deutlich gezeigt, dass die Anwesenden mit einer maßvollen Nachverdichtung einverstanden wären, sofern die besonderen Merkmale der Waldsiedlung nicht beeinträchtigt würden.

Sonstige angesprochene Themen

- Was passiert mit der Spardorfer Straße: Wird sie verbreitert, vergrößert?

Antwort: Es gibt diesbezüglich keine aktuelle Planung.

- Welche Auswirkungen könnten auf die Versorgungsleitungen im Zuge der Verdichtung der Siedlung entstehen?

Antwort: Die Auswirkungen sind voraussichtlich gering, werden aber im weiteren Verfahren noch geprüft.

- Ordentlicher Anschluss an den Nahverkehr, Verbesserung der Busverbindung.

Antwort: Der Wunsch wird zum Kenntnis genommen, ist aber keine Frage dieses Bebauungsplans.

i.A.

gez. Stein