

1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 104/163 der Stadt Erlangen – Sieglitzhofer Waldsiedlung –

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.12.2011 bis einschließlich 23.12.2011

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben insgesamt 124 Personen in unterschiedlicher Weise schriftliche Stellungnahmen abgegeben:

- 58 Personen haben ihre Stellungnahme in einem gleichlautenden, als Musterschreiben I bezeichneten, Widerspruch gegen die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans abgegeben. Die Forderungen umfassen acht Punkte. Neun Personen haben die vorgegebenen Schreiben noch mit individuell formulierten Ergänzungen versehen, welche die Forderungen argumentativ unterstreichen.
- Durch Eintragung in einer Unterschriftenliste bekunden 79 Personen ihre Ablehnung der Planung zur Änderungen des gültigen Bebauungsplans und stimmen einer vorgegebenen Zusammenfassung der Bürgeräußerungen auf der Informationsveranstaltung vom 13.12.2011 zu. 43 der Unterzeichner haben sich zusätzlich mit einem eigenen Schreiben geäußert, sodass nur 36 Personen in der quantitativen Auswertung berücksichtigt wurden.
- Von sieben Personen wurde ein weiteres Musterschreiben II verwendet, um eine Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplans abzugeben. Eine Person hat beide Musterschreiben unterzeichnet.
- In 14 individuell verfassten Schreiben haben sich 22 Personen zu der Planung geäußert, wovon sich eine Person zusätzlich den acht Punkten des Musterschreibens I angeschlossen hat.

Wegen der großen Anzahl von individuell verfassten, aber auch vorformulierten Stellungnahmen erfolgt die Auswertung nicht wie sonst üblich auf die Einzelpersonen bezogen, sondern nach Sachargumenten gegliedert.

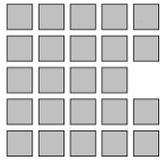
Nr.	Bürgerforderungen zum Planungskonzept	Musterschreiben I	Unterschriftenliste	Musterschreiben II	Einzel-schreiben	Personen insgesamt	Ergebnis der Prüfung
1.	Gegen jegliche Verdichtung der Bebauung.	60	36		2	98	<p>Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Es gibt eine Anzahl von Grundstücken, die das bisherige zulässige Baurecht noch nicht ausgeschöpft haben. Ein Verbot, diese Nutzungsreserven auszuschöpfen, würde eine nicht beabsichtigte Härte darstellen. Des Weiteren soll das bestehende Baurecht in begrenztem Maße erhöht werden, um einerseits den auch aus der Siedlung selbst vorgetragenen Wünschen nach baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und andererseits in Sinne der Innenentwicklung Spielräume zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen zu eröffnen.</p>
2.	Keine Doppelhaushälften, sondern ausschließlich Einfamilienhäuser.	59	36	8	16	119	<p>Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Einzelhausbebauung ist ein wesentliches Merkmal des Charakters der</p>

Nr.	Bürgerforderungen zum Planungskonzept	Musterschreiben I	Unterschriftenliste	Musterschreiben II	Einzelschreiben	Personen insgesamt	Ergebnis der Prüfung
							Siegliethofer Waldsiedlung. Drei Doppelhäuser bei 96 Grundstücken bilden die absolute Ausnahme. Städtebaulich ist es jedoch unbedenklich, wenn z.B. zweigeschossige Häuser horizontal in zwei Wohnungen geteilt oder kleine Einliegerwohnungen geschaffen werden. Daher werden zukünftig – mit Ausnahme der bereits bestehenden Doppelhäuser - nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zugelassen.
3.	Keine Zweigeschossigkeit in der westlichen Niendorfstraße, der nördlichen Jungstraße und der inneren Saranstraße	59	36	8	11	114	<p>Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept wird dahingehend korrigiert, dass an der Verteilung der höhengestaffelten Baurechte entsprechend dem gültigen Bebauungsplan – mit Ausnahme der Bereinigung der atypischen Situation bei den 9 Häusern der inneren Saranstraße – festgehalten wird.</p> <p>Zukünftig soll daher der Innere Kernbereich der Siedlung einheitlich mit einer II-geschossigen Bebauung festgesetzt und zu den Orts- und Waldrändern (öffentliche Grünfläche) die bestehende Abstufung durch I-geschossige Bauweise beibehalten werden.</p> <p>Zur Definition des Maßes der Nutzung („Geschossigkeit“) s.a. Stellungnahme zu Nr. 4.</p>
4.	Gegen eine Erhöhung der GFZ auf 0,5.	59	36	8	13	116	<p>Die Stellungnahmen werden berücksichtigt.</p> <p>Das Maß der Nutzung wird zukünftig über die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit den max. festgesetzten Wandhöhen und Dachneigungen, bzw. den Oberkanten der Staffelgeschosse geregelt.</p> <p>Die „faktischen“ Geschoßflächenzahlen sind dadurch zwar leicht höher als im bisherigen Bebauungsplan, dies ist jedoch im Hinblick auf eine moderate Erhöhung des Baurechts vertretbar. (Im Bereich der bisherigen zweigeschossigen Bebauung würde sich z.B. die „faktische“ GFZ von 0,35 nur geringfügig auf 0,4 erhöhen)</p>
5.	Gegen eine angebliche frühere Planung, den Waldgürtel südlich der Von-Bezzel-Straße und westlich der Niendorfstraße als Baugebiet auszuweisen.	60	36		1	97	<p>Die Stellungnahmen sind nicht Gegenstand der Planung</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts. Von einer solchen Planungsabsicht ist nichts bekannt.</p>

Nr.	Bürgerforderungen zum Planungskonzept	Musterschreiben I	Unterschriftenliste	Musterschreiben II	Einzelschreiben	Personen insgesamt	Ergebnis der Prüfung
6.	Es wird eine Zusage gefordert, dass durch eine Änderung des BPlans kein zusätzlicher Verkehr und keine zusätzlichen Anliegerkosten entstehen.	60	36			96	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entstehung zusätzlichen Verkehrs kann nicht völlig ausgeschlossen werden, da dies nicht nur planungsbedingt ist, sondern auch vom Nutzerverhalten abhängt. Die moderaten Möglichkeiten der Nachverdichtung lassen keine wesentliche Verkehrszunahme befürchten.</p> <p>Es ist keine erschließungsbeitragspflichtige erstmalige Herstellung weiterer Verkehrsanlagen geplant. Davon unberührt bleibt die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach KAG bei beitragsfähigen Erneuerungs- und/oder Verbesserungsmaßnahmen.</p>
7.	Die seitliche Gebäudeabstandsregelung von 6 m zu den Nachbargrenzen soll beibehalten werden.	60			2	62	<p>Die Stellungnahmen werden berücksichtigt.</p> <p>Bei der Festsetzung der Baugrenzen soll in der Regel ein Abstand von 6 m zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen beibehalten werden. Geringfügige Unterschreitungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sind bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden jedoch möglich (neuer § 248 BauGB). Für einzelne Baufelder sind aufgrund des jeweiligen bestehenden Grundstückszuschnittes von dieser Regel abweichende Abstandsflächen festgesetzt.</p>
8.	Die bestehenden Baufenster sollen erhalten bleiben.	60				60	<p>Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Um mehr Flexibilität bei der Lage bei Neubauten zu ermöglichen soll auf die besteh. Einzelbaufenster soweit städtebaulich vertretbar verzichtet und diese durch grundstücksübergreifende Baufenster ersetzt werden.</p> <p>Ausnahmen bilden hierbei nur die Bestandssituation (versetzte Baukörper) westlich der Niendorfstraße, sowie die 3 bestehenden Doppelhäuser und die 2 Einzelhäuser, die von den Grundstücksrahmenbedingungen her andere städtebauliche Regelungen erfordern.</p>
9.	Dachneigung bis 35° mit Möglichkeit des Dachausbaus zulassen bei eingeschossiger Bebauung. Dies wird als eine maßvolle			8	7	15	<p>Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Diese Möglichkeit des Dachausbaus entspricht bisheriger Befreiungspraxis und wird befürwortet. Dies bezieht sich jedoch aus städtebaulichen, bzw. gestalterischen Gründen nur auf Gebäude mit zukünftig 35° Dachneigung. Weiterhin kann jetzt alternativ ein sog. Staffelgeschoss in Flachdachbau-</p>

Nr.	Bürgerforderungen zum Planungskonzept	Musterschreiben I	Unterschriftenliste	Musterschreiben II	Einzelschreiben	Personen insgesamt	Ergebnis der Prüfung
	Verdichtung akzeptiert.						weise über max. 35% der darunterliegenden Geschossfläche errichtet werden, das jedoch um mind. 1,50 m von der seitlichen Außenwand zurückgesetzt sein muss.
10.	Kein Dachausbau bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung.			8	2	10	<p>Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Verbot des Dachausbaus ist eine heute nicht mehr vertretbare Regelung des alten Bebauungsplans 104. Den Bedenken gegenüber zu großen Gebäudehöhen wird dahin gehend Rechnung getragen, dass entsprechende Wandhöhen und Oberkanten der Staffelgeschosse im Bereich der zweigeschossigen Bebauung festgesetzt sind.</p> <p>Die zulässige Dachneigung wird wie bei der eingeschossigen Bebauung von 30° auf 35° erhöht. Dachgauben sind außerdem nur bei einer Dachneigung von 35° zulässig und auf max. 2/5 der Firstlänge begrenzt.</p>
11.	Für Zweigeschossigkeit in der westlichen Niendorfstraße.				3	3	<p>Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Eine „komplette Zweigeschossigkeit“ wird in der westl. Niendorfstraße nicht befürwortet. Um jedoch eine moderate Erhöhung des Baurechtes zu ermöglichen, kann zukünftig ein sog. Staffelgeschoß mit Flachdach und einer Geschoßfläche von max. 35% des darunterliegenden Geschosses errichtet oder ein Dachgeschoßausbau vorgenommen werden.</p>
12.	Die Dachneigung soll unverändert bleiben.				2	2	<p>Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Ergebnis der Prüfung entsprechend 9. und 10. Des Weiteren wurde bei Neubauvorhaben bereits wiederholt bis zu einer Dachneigung von 35° befreit.</p>
13.	Für Flachdach und Staffelgeschoss bei bisher eingeschossigem Baurecht.				3	3	<p>Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Flachdächer sollen zukünftig möglich sein. Ein Staffelgeschoss mit Flachdach ist zukünftig in der Form möglich, dass dessen Fläche max. 35% der darunterliegenden Geschossfläche betragen darf und um mind. 1,50 m gegenüber den seitlichen Aussenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen ist.</p> <p>Siehe auch Ergebnis der Prüfung zu 11.</p>

Nr.	Bürgerforderungen zum Planungskonzept	Musterschreiben I	Unterschriftenliste	Musterschreiben II	Einzelschreiben	Personen insgesamt	Ergebnis der Prüfung
14.	Für zweigeschossige Häuser mit flachgeneigtem Dach bei bisher eingeschossigem Baurecht.				1	1	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Ergebnis der Prüfung entsprechend 3, 9, 10, 11 und 13.
15.	Für eine Erhöhung der GFZ auf 0,4.				2	2	Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt. Ergebnis der Prüfung entsprechend 4 und 18.
16.	Keine Erhöhung des Kniestocks.				1	1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Kniestockhöhe ist eine heute nicht mehr übliche Festsetzung, da die Höhe eines evtl. Kniestocks – bei vorgegebener Wandhöhe – das Ergebnis verschiedener Entwurfsentscheidungen ist.
17.	Für Zweigeschossigkeit in der nördlichen Jungstraße und der inneren Saranstraße				1	1	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Das eingeschossige Baurecht nördlich der Jungstraße wird wie bisher beibehalten (Höhenabstufung zum besteh. Waldstreifen), in der inneren Saranstraße dagegen wird aus städtebaulichen Gründen (innerer Kernbereich des Baugebietes einheitlich II-geschossig – zu den Ortsrändern hin Abstufung auf I-geschossige Gebäude – s.a. Anlage 5) eine Aufstockung um ein Geschoß zugelassen. Ergebnis der Prüfung entsprechend 3.
18.	Zulassung von Dachausbau bei eingeschossigen Häusern mit 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses anstatt 2/3 der Grundfläche des Dachgeschosses.				1	1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Anregung widerspricht der Definition eines Vollgeschosses in der Bayerischen Bauordnung. Außerdem soll das Baurecht zukünftig nicht mehr wie bisher über die Geschossigkeit der Baukörper geregelt werden, sondern ausschließlich über die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit max. festgesetzten Wandhöhen und Dachneigungen, bzw. den Oberkanten der Staffelgeschosse. Siehe auch Ergebnis der Prüfung entsprechend 9 und 10.



1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 104/163 der Stadt Erlangen – Sieglitzhofer Waldsiedlung –

2. Infoveranstaltung am 23.05.2012 im C-Bau des Museumswinkels

hier: Prüfung der ergänzenden Stellungnahmen mit Ergebnis

An der v.g. Infoveranstaltung zum überarbeiteten Konzept, bei dem Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung soweit wie möglich eingeflossen sind, haben ca. 75 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen. Ein Großteil der anwesenden Anwohner befand die jetzt überarbeitete Planung für gut, da der Gebietscharakter dadurch besser bewahrt werde. Das Ergebnisprotokoll mit den wesentlichen Aussagen und Ergebnissen ist in der Anlage 4 zum Billigungsbeschluss beigefügt.

Im Nachgang zu der Veranstaltung am 23.05.2012 sind noch 2 individuell verfasste Schreiben eingegangen, die teilweise zusätzliche Argumente und Anregungen zu den bisherigen Stellungnahmen beinhalten. Diese werden in der nachfolgenden Tabelle ergänzend behandelt.

Nr.	Bürgerforderungen zum Planungskonzept	Musterschreiben I	Unterschriftenliste	Musterschreiben II	Einzel-schreiben	Personen insgesamt	Ergebnis der Prüfung
19.	Keine Erhöhung der GRZ von „faktisch“ 0,175 (bisher GRZ = GFZ von 0,35) auf 0,25 in den Gebieten mit zweigeschossiger Bebauung (WR 2), da dies die Bebauungsdichte erheblich vergrößern würde.				1	1	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass in den Gebieten im WR 2 und WR 5 (Einzelhäuser mit zweigeschossiger Bebauung) nur noch eine Erhöhung der GRZ auf 0,20 vorgenommen wird.
20.	Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit mehr Flexibilität und architektonischer Vielfalt (in der westlichen Niendorfstrasse).				1	2	Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt. Ergebnis der Prüfung entsprechend 11 und 13.
21.	Ebenfalls zweigeschossige Bebauung in der Niendorfstrasse West (zumindest genauso wie beim „Bezugsfall“ Niendorfstr. 7) oder wie auf der gegenüberliegenden östlichen Seite.				1	2	Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt. Ergebnis der Prüfung entsprechend 3, 11 und 13.

Nr.	Bürgerforderungen zum Planungskonzept	Musterschreiben I	Unterschriftenliste	Musterschreiben II	Einzelschreiben	Personen insgesamt	Ergebnis der Prüfung
22.	Grenzabstand auf 5,50 m reduzieren, damit bereits bestehende Häuser mit einem Grenzabstand von 6,00 m nachträglich noch eine Wärmedämmung aufbringen können.				1	2	<p>Die Stellungnahmen wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Grenzabstand von 6 m ist für zukünftig zu errichtende Neubauten bindend. Im Gegensatz dazu sind geringfügige Unterschreitungen bei Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden jetzt schon zulässig.</p> <p>Siehe auch Ergebnis der Prüfung entsprechend 7.</p>