

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/165/2012

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

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	18.09.2012	Ö	Beschluss	verwiesen
Stadtrat	27.09.2012	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Dezember 2011, 2. Infoveranstaltung am 23.05.2012 zum geänderten Planungskonzept, relevante Dienststellen im Rahmen der Ämterbeteiligung

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	12.04.11	Ö	Beschluss	einstimmig
Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	UVPA	13.03.12	Ö	Kenntnisnahme	---

## I. Antrag

Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 3 wird beigetreten.

Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 104/163 der Stadt Erlangen – Sieglitzhofer Waldsiedlung – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.08.2012 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.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Die Bebauungspläne Nr. 104 – Wohnanlage beiderseits der Spardorfer Straße im Meilwald – aus dem Jahr 1963 und Nr. 163 – für einige Grundstücke zwischen der Niendorf- und der Rühlstraße – aus dem Jahr 1966 entsprechen in einigen Festsetzungen nicht mehr aktuellen Anforderungen und erfordern im laufenden Vollzug immer wieder Befreiungen. Es ist beabsichtigt, ohne den Siedlungscharakter grundsätzlich zu verändern, das Baurecht auf einen aktuellen Stand zu bringen und eine etwas größere bauliche Dichte und Vielfalt zu ermöglichen.

Die Planung hat Modellcharakter für den weiteren Umgang mit ähnlich strukturierten Bestandsgebieten.

## **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich (Anlage 1) umfasst die Baugrundstücke und Erschließungsstraßen in der allseitig von Wald umgebenen sogenannten Sieglitzhofer Waldsiedlung nördlich und südlich des westlichen Teils der Jungstraße. Damit soll der Bebauungsplan Nr. 104 auf einer Teilfläche und der Bebauungsplan Nr. 163 vollflächig überplant werden.

## **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 104/163 steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

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

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

Aufstellung des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 104/163 der Stadt Erlangen – Sieglitzhofer Waldsiedlung – mit integriertem Grünordnungsplan.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### **a) Verfahren**

##### Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat in seiner Sitzung am 12.04.2011 beschlossen, für den Bereich Niendorfstraße, Rühlstraße, Von-Bezzel-Straße, Saranstraße und Westl. Jungstraße den Bebauungsplan Nr. 104 – Wohnanlage beiderseits der Spardorfer Straße im Meilwald – und den Bebauungsplan Nr. 163 – für die Grundstücke Fst.Nrn. 2005/104, -/105, -/106, -/107 und -/108 zwischen Niendorf- und Rühlstraße – durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

##### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Dezember 2011

Über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der UVPA bereits mit einer Mitteilung zur Kenntnis am 13.03.2012 informiert (Anlage 2). Dabei blieb noch offen, in welchem Umfang die schriftlich vorgetragene Forderungen der Bürger in ein geändertes Planungskonzept übernommen werden können. Eine detaillierte Vorlage hierzu mit den Ergebnissen der Prüfung der Bürgerforderungen zum Planungskonzept ist als Anlage 3 beigefügt.

##### 2. Infoveranstaltung am 23.05.2012

Bei der 2. Informationsveranstaltung zu einem überarbeiteten Bebauungsplankonzept, in das die Rückmeldungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingeflossen sind, nahmen ca. 75 Bürgerinnen und Bürger teil. Das vorgestellte Neukonzept stieß jetzt im Gegensatz zum 1. Konzept bei den dort Anwesenden überwiegend auf Zustimmung, da der Gebietscharakter größtenteils bewahrt wird und bürgerschaftliche Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden (siehe Anlage 4).

Die in der Fragerunde der Veranstaltung noch zusätzlich vorgebrachten Anregungen wurden zwischenzeitlich überprüft und so weit wie möglich in den Bebauungsplanentwurf vom 23.08.2012 für die Billigung eingearbeitet.

Im Nachgang zur 2. Infoveranstaltung sind noch 2 schriftliche Stellungnahmen von dortigen Anwohnern eingegangen. Die zusätzlichen Anregungen gegenüber den Argumenten aus den beiden Öffentlichkeitsbeteiligungen werden in der Prüfung der Stellungnahmen (Anlage 3) unter Pkt. 19 – 22 behandelt.

## **b) Städtebauliche Ziele**

Bei der Definition von Planungszielen ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Sieglitzhofer Waldsiedlung um ein vollkommen bebautes Bestandsgebiet handelt, wodurch der Handlungsspielraum eingeschränkt ist. Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Baugebiets und möglicher Veränderungen hält es die Verwaltung für sinnvoll und erforderlich, im Gebiet Spielräume für eine bauliche Entwicklung zu eröffnen. Dabei sollen die besonderen Merkmale der Siedlung, die den hohen Wohnwert des Quartiers bestimmen, gewahrt werden. Allerdings wurde als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, sowie der 2. Infoveranstaltung das städtebauliche Konzept mit dem Ziel eines – gegenüber der ersten Planung - geringeren Maßes möglicher Nachverdichtung überarbeitet.

### Das überarbeitete Konzept orientiert sich an folgenden Leitlinien:

1. Beibehaltung der Grundstruktur der Siedlung mit freistehenden Familieneigenheimen
2. Begrenzung auf max. 2 Wohnungen / Einzelhaus
3. Beibehaltung der relativ großen Grundstücke mit hohem Grün- und Freiflächenanteil
4. Festlegung von Mindestgrundstücksgößen mit mind. 700 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern
5. Zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten sowie Flexibilität für den baulichen Bestand und für Neubauten
6. Beibehaltung der im Bebauungsplan Nr. 104 festgelegten Verteilung der eingeschossigen und zweigeschossigen Wohngebäude mit Ausnahme der inneren Saranstraße.
  1. Zum umgebenden Wald sowie unmittelbar nördlich des gebietsinternen Waldstreifens (öffentliche Grünfläche) ist eine eingeschossige Bebaubarkeit vorgesehen. Im Gebietsinneren ist ansonsten nunmehr durchgängig eine zweigeschossige Bebaubarkeit möglich. Auf den Flurstücken 2505/112, 2505/75 – 2505/78 wird die bereits vorhandene zweigeschossige Bebaubarkeit als zulässig belassen.
7. Sicherung der straßenbegleitenden Heckenpflanzungen
8. Beibehaltung der Vorgartenzone sowie Sicherung des 5 m Stauraumes vor den Garagen und Carports sowie Sicherung der bisherigen großzügigen seitlichen und rückwärtigen Abstände (6 m) des Baufeldes zur Grundstücksgrenze.
9. Ökologische Optimierung.

### Zur Umsetzung dieses Konzepts sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- „Eingeschossige Bebauung“ (insbesondere Orts- und Waldrandgrundstücke)

Der gültige Bebauungsplan 104 definiert das Baurecht mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 und Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls 0,25. Die bei Einhaltung der Baugrenzen mögliche GRZ liegt derzeit dagegen nur bei durchschnittlich 0,217.

Der Deckblattentwurf behält die GRZ von 0,25 im WR 1 und WR 3 bei und vergrößert teilweise die Baufenster, so dass die zulässige Grundfläche auch tatsächlich ausgenutzt werden kann. Da ein Dachausbau bei Erhöhung der Dachneigung von 30° auf 35° mit Zulassung von Dachgauben oder durch ein sog. aufgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach bis zu max. 35 % der darunterliegenden Geschossfläche zukünftig zulässig ist, vergrößert sich das Maß der Nutzung entsprechend diesen Festsetzungen. Um zu große Gebäudehöhen zu verhindern, werden die zulässigen Wandhöhen und Oberkanten der Staffelgeschosse (z.B. max. 6,10 m im WR 1) im Planteil und in Regelschnitten festgesetzt.

- „Zweigeschossige Bebauung“ (im Inneren des Baugebiets)  
 Im Bebauungsplan 104 ist das Maß der Nutzung mit GRZ 0,35 und GFZ 0,35 festgesetzt. Nach den Einzelbaufenstern ist dagegen nur eine GRZ von durchschnittlich 0,215 erreichbar („faktisch“ wäre aber nur eine GFZ von 0,175 bei II-geschossiger Bebauung möglich gewesen).  
 Der Deckblattentwurf reduziert die GRZ in diesem Bereich nun auf 0,2 und weist grundstücksübergreifende Baufenster auf die zur Straßenseite 5 m und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 6 m einhalten müssen.  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird (wie im gesamten BPlan) nicht über die Vollgeschossigkeit geregelt, sondern über die Grundflächenzahl in Verbindung mit den max. zulässigen Wandhöhen oder den Oberkanten der Staffelgeschosse (Attika).  
 Ein Dachgeschossausbau ist wie bei der „eingeschossigen Bebauung“ mit einer Dachneigung von max. 35° oder durch ein sog. aufgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach bis zu max. 35 % GF der darunterliegenden Geschossfläche (GF) zulässig.  
 Bei voller Ausschöpfung dieser v. g. Regelungen kann von einer Erhöhung des Baurechts, bzw. der zulässigen Geschoßfläche um max. 30 % gegenüber den alten Bebauungsplanregelungen ausgegangen werden, wobei davon auszugehen ist, dass dies nicht auf allen Baufeldern ausgenutzt werden wird.
- Dachformen  
 Um neben dem vorherrschenden bauzeitbedingten flachgeneigten Walmdach (Bungalowstil) auch moderne Architekturformen zu ermöglichen, wird eine größere Vielfalt der Dachformen mit Satteldach, Walmdach und zusätzlich Flachdach zugelassen.
- Einzelhäuser  
 Die Einzelhausbebauung ist ein wesentliches Merkmal des Charakters der Sieglitzhofer Waldsiedlung und hat in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie 2. Infoveranstaltung eine große Rolle gespielt. Ziel der Planung ist daher, keine weiteren Doppelhäuser zuzulassen und für den Rest der Siedlung ausschließlich Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zuzulassen. Die vorhandenen drei Doppelhäuser bilden, bei 96 Grundstücken, die absolute Ausnahme. Sie werden, da bestehend, bauplanungsrechtlich gesichert.

### **Verkehrerschließung / Verkehrsanbindung**

Das bestehende Straßennetz ist für die Erschließung der Grundstücke ausreichend. Änderungen sind nicht erforderlich. Die Anbindung an das innerstädtische Straßennetz ist gegeben durch eine Verknüpfung mit der Spardorfer Straße im Norden, der Langen Zeile im Osten und der Ebrardstraße im Süden des Baugebiets.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die in ca. 700 m Entfernung liegende Haltstelle Theresiakirche der Buslinie 284 gegeben. Ein früheres Linienbedarfstaxi Nr. 294, das die Sieglitzhofer Waldsiedlung direkt bediente, wurde nach einer Versuchsphase wegen mangelnder Rentabilität wieder eingestellt.

### **Ökologische Maßnahmen**

Die Sieglitzhofer Waldsiedlung ist nach 1960 auf einer Rodungsinsel im Erlanger Meilwald entstanden. Die verbliebenen umgebenden Waldflächen sind im Flächennutzungsplan als Wald mit standortgerechter Baumartenzusammensetzung dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet und nordwestlich der Niendorfstraße zusätzlich als Bannwald geschützt. Es sind keinerlei Eingriffe in diese Waldflächen geplant.

Die großen Gärten innerhalb der Wohnsiedlung sind durch umfangreichen Baumbestand geprägt. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen. Bäume, die die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung erfüllen, dürfen nicht ohne Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

Straßenbegleitende Heckenpflanzungen prägen entscheidend das Ortsbild der Siedlung. Deshalb wird aus dem bisherigen Bebauungsplan die Festsetzung beibehalten, wonach die Hausgärten straßenseitig mit Hecken von mindestens 1,00 m Höhe einzufrieden sind.

Mit dem Bebauungsplandeckblatt wird auf eine geringe Grundstücksversiegelung hingewirkt. Dies erfolgt zum einen durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 im WR 2, WR 4 und WR 5 und einer GRZ von 0,25 im WR 1 und WR 3 für die Wohngebäude und der Vorgabe Stellplatzflächen sowie von Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen mindestens mit teilwasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Gebäudemaße sind so bemessen, dass ein üblicher Passivhausstandard erreicht werden kann.

### **Immissionsschutz**

Durch die vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung der Straßen sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Luftreinhaltung günstig ist, dass in der Niendorf-, Jung- und Rühlstraße, sowie teilweise in der Von-Bezzel- und Saranstraße eine Anschlussmöglichkeit an die Fernwärme besteht. Bei positiver Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird in den v. g. Teilbereichen der Von-Bezzel und Saranstraße eine Rohrnetzerweiterung durchgeführt. Da ein Fernwärme-Anschluss- und Benutzungszwang jedoch für die privaten Grundstücke nicht durchsetzbar ist, soll im Zuge der Bau- und Energieberatung explizit darauf hingewiesen werden.

Holz und Produkte aus naturbelassenem Holz sind als Brennstoff für schadstoffarme Feuerungsanlagen nur zulässig, wenn diese Anlagen die Emissionswerte und Wirkungsgrade z. B. nach dem Zertifizierungsprogramm DIN Plus oder Umweltzeichen RAL einhalten.

### **c) Umweltprüfung**

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

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Ein zusätzlich in Auftrag gegebenes Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat am 17.08.2012 folgendes gutachterliches Fazit ergeben:

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurden „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ erarbeitet mit dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden, wenn die nach Ziffer 3.1 des saP-Gutachtens erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4 vollumfänglich berücksichtigt werden.

Die Unterlage liegt der Begründung als Anlage bei und ein entsprechender Passus ist unter Hinweise zur Grünordnung im Bebauungsplan aufgenommen.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter den o.g. Voraussetzungen nicht erforderlich.

## **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:**
1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
  2. Mitteilung zur Kenntnis im UVPA vom 13.03.2012
  3. Tabellarische Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen
  4. Ergebnis der 2. Informationsveranstaltung am 23.05.2012
  5. Verteilung Geschossigkeit (Bestand / Entwurf 23.08.2012)

## III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 18.09.2012

### Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Dr. Zeus beantragt diesen Tagesordnungspunkt als Einbringung zu behandeln und an den Stadtrat zu verweisen. Hierüber besteht Einvernehmen.

gez. Aßmus  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 27.09.2012

### Ergebnis/Beschluss:

Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 3 wird beigetreten.

Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 104/163 der Stadt Erlangen – Sieglitzhofer Waldsiedlung – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.08.2012 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.

mit 50 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Balleis  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang