

Bebauungsplan Nr. 411 der Stadt Erlangen – Häuslinger Wegäcker Mitte –

Beantwortung von Fragen und Stellungnahmen von Stadträten aus der Sitzung des UVPA am 03.12.2013

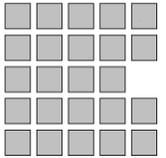
1.	Sind die Straßenbreiten ausreichend, um problemloses Rückwärts-Ausparken zu ermöglichen?	<p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Straßenräume gemäß der Planung als verkehrsberuhigte Bereiche hergestellt werden sollen, können sie in voller Breite auch für das Ausparken aus den seitlich angeordneten Senkrechtparkplätzen mitgenutzt werden. Somit stehen ausreichend dimensionierte Flächen (insgesamt 7,00 m) für Rangiervorgänge zur Verfügung. Nach den Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) ist für das Rückwärts-Ausparken eine Rangierfläche von 6,00 m Länge erforderlich.</p>
2.	Werden genügend Stellplätze vorgesehen?	<p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erlanger Stellplatzsatzung schreibt für jede Wohneinheit einen notwendigen Stellplatz vor. Diese können innerhalb der dafür vorgesehen Flächen untergebracht werden. Darüber hinaus sind zusätzliche private Stellplätze auf Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser und in Tiefgaragen möglich.</p> <p>Das Mengenverhältnis der öffentlichen Parkplätze zur Anzahl der Wohneinheiten beträgt gemäß Planung ca. 40 % und entspricht somit dem Durchschnitt von vergleichbaren anderen Neubaugebieten in Erlangen. Auch im Hinblick auf die gute ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist das Parkplatzangebot ausreichend bemessen.</p> <p>Öffentliche Parkplätze (für Besucher etc.) werden entlang der zentralen Haupterschließungsachse konzentriert. Die in den Wohnhöfen vorgesehenen Stellplätze dienen ausschließlich den Anwohnern. Alle Möglichkeiten zur Unterbringung von Parkplätzen wurden vollständig genutzt.</p>
3.	Die Grundstücksgrößen sollten maximal 200 m ² – 300 m ² betragen.	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Ziel der Planung ist es, ein differenziertes Angebot an Haustypen für verschiedene Lebenssituationen und Wohnformen zu schaffen. Hierfür sind unterschiedlich dimensionierte Grundstücke erforderlich. Die Grundstücksgröße ergibt sich darüber hinaus auch aus der städtebaulichen Figur, die bereits 2009 mit der Entscheidung des Wettbewerbs, unter Einbindung der Verwaltung und des Stadtrates, getroffen wurde. Mit der geplanten Bandbreite an Grundstücksgrößen zwischen 200 m² und 650 m² für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ist es möglich, Spielräume für individuelle Wünsche anzubieten.</p>
4.	Auf den geplanten 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern sollte noch ein viertes Geschoss ermöglicht werden.	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das bereits in seiner Grundform energetisch sehr gute städtebauliche Konzept wurde gutachterlich überprüft und weiter entwickelt. Die beschlossene Zielsetzung „Energie-Plus-Siedlung“ erfordert bei den gegebenen Gebäudeabständen eine Begrenzung der Geschossigkeit, um die gegenseitige Verschattung der Gebäude zu vermeiden. Eine Aufstockung auf vier Geschosse würde zu einer starken Verringerung der passiven und aktiven Solarenergiegewinne führen und die Energiebilanz verschlechtern. Mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf wird die gegenseitige Verschattung minimiert und das Ziel der Umsetzung einer „Energie-Plus-Siedlung“ gesichert.</p>

5.	<p>In der Quartiersmitte soll ein zentraler Großparkplatz oder ein Parkdeck vorgesehen werden, um die Wohnhöfe autofrei zu halten.</p> <p>Im Bereich der grünen Mitte in den Wohnhöfen soll keine Parkierung vorgesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass zur Unterbringung aller notwendigen Stellplätze in der Quartiersmitte ein Parkhaus mit fünf Geschossen erforderlich wäre. Die Errichtung eines derartigen Gebäudes entspräche nicht dem städtebaulichen Ziel, das neue Baugebiet unter Wahrung eines intakten Orts- und Landschaftsbild in die vorhandenen Strukturen einzufügen und eine qualitätvolle Siedlungsstruktur zu schaffen. Darüber hinaus würde das der Planung zugrundeliegende Konzept gestaffelter Grün- und Sozialräume massiv eingeschränkt.</p> <p>Würde man nur für einen Teil der Wohngebäude eine zentrale Unterbringung der Stellplätze vorsehen, widerspräche dies dem Grundsatz, gleiche Rahmenbedingungen für alle künftigen Bewohner zu schaffen. Es wäre für Bauherren nicht nachvollziehbar, warum einige Bewohner eine Entfernung von mehr als 150 m zwischen Wohnhaus und Stellplatz in Kauf nehmen müssten, während andere ihr Fahrzeug auf dem eigenen Grundstück parken könnten.</p> <p>Die in den Wohnhöfen zentral angeordneten privaten Parkieranlagen dienen den Reihenhäusern sowie den südliche Doppelhäusern jedes Wohnhofes. Eine Unterbringung auf den Grundstücken oder in unmittelbarer Nähe zu diesen ist nicht möglich. Die Grünflächen sind, angesichts weiterer Flächen in der Gebietsmitte sowie im östlich gelegenen Grünzug, ausreichend dimensioniert. Sie ermöglichen, als unmittelbar erleb- und nutzbare öffentlich Grünräume gerade Kindern ein schrittweises „Erobern“ ihres Umfelds.</p>
6.	<p>Die Qualität der Wohnhof-Grünflächen ist zu sichern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Von der ursprünglich angedachten Veräußerung der Grünflächen in den Wohnhöfen an die umliegenden Anwohner wird, im Interesse einer langfristigen Sicherung der Anlagen und deren Pflege, Abstand genommen. Sie sind daher in der aktualisierten Planung als öffentliche Grünflächen vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend zu ändern.</p>
7.	<p>Die Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser sollten eine direkte Zufahrt von der Haupterschließungsachse erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Direkte Zufahrten von der Haupterschließungsachse sind problematisch, da ein erheblicher Teil der Erdgeschossfläche zur Unterbringung der Rampen verwendet werden müsste, was zu einem Verlust von Wohnfläche führen würde. Sie sind auch städtebaulich nicht erwünscht, u.a. weil Zufahrten von der Haupterschließungsachse teilweise mit Verlust von öffentlichen Parkplätzen verbunden wäre, was gleichfalls kritisch gesehen wird. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens im gesamten Baugebiet und in den Wohnhöfen sind mit der bisherigen Lösung (Zufahrt im Wohnhof) Einschränkungen für Fußgänger nicht zu befürchten.</p>
8.	<p>Wird die Baumwuchsgröße begrenzt?</p>	<p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Gutachten zur solarenergetischen Optimierung des Baugebietes wird empfohlen, die durch Bäume verursachte Verschattung von Gebäuden durch eine Begrenzung der Wuchshöhe zu minimieren. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ein kleinkroniger Baum gepflanzt werden muss, der eine Wuchshöhe von 6,00 m nicht überschreiten darf.</p>
9.	<p>Das Bimbachtal soll nicht zugebaut werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Das vorliegende Planungskonzept fügt sich mit einer maßvollen Dichte und einer angemessenen Höhenentwicklung von maximal drei Vollgeschossen gut in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild ein. Zum Bimbachtal wird ausreichend Abstand gehalten.</p>

Bebauungsplan Nr. 411 der Stadt Erlangen – Häuslinger Wegäcker Mitte –

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2013 bis einschließlich 23.01.2014

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis



Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
1.	B 1	03.12.2013	1.	Die Konzeption einer Energie-Plus-Siedlung wird begrüßt. Sowohl in der Planungs- als auch in der Umsetzungsphase sollten die künftigen Bauherren intensiv begleitet und unterstützt werden. Zu diesem Zweck soll auch eine Informationsveranstaltung durchgeführt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist geplant, die Bauinteressenten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes auf vielfältige Weise (Infoveranstaltung, Internet, Energieberatung etc.) umfassend über das Energiekonzept und seine praktische Verwirklichung zu informieren.
			2.	Auch in der Nutzungsphase sollten die Bauherren mit Informationen zur Energieeffizienz begleitet werden. Ein Monitoring sollte durchgeführt werden, das eine Erfassung des Energieverbrauchs und der Energieerträge der Siedlung ermöglicht. Für das Monitoring wird ein Zeitraum von 10 Jahren vorgeschlagen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, die Bauherren über die Bauphase hinaus bei der Umsetzung des Energiekonzeptes zu begleiten. Die Durchführung eines Monitorings ist vorgesehen. Der Gutachter schlägt für das Monitoring einen Zeitraum von zwei Jahren nach Bezug der Gebäude vor. Die für das Monitoring erforderlichen Regelungen werden in den Kaufverträgen verankert. Hierbei werden datenschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt. Die Erfassung und Übermittlung der relevanten Daten sollen für die Bauherren möglichst komfortabel gestaltet werden, um Akzeptanz und aktive Mitwirkung zu erreichen.
			3.	Folgende Fragen werden gestellt:	Die Fragen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet:
			3.1	Ist Heizen mit Heizöl und Flüssiggas gestattet? Hinweis: verschlechtert (Primär-)Energiebilanz.	Für jeden Haustyp des Baugebietes wird im Energiegutachten, basierend auf einer Alternativenbetrachtung, ein konkretes Technikkonzept für die Beheizung vorgeschla-

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					<p>gen, mit dem die erforderliche Energieeffizienz erreicht werden kann. Der Gutachter empfiehlt Wärmepumpen für die Beheizung der Gebäude. Für die Geschosswohnungsbauten im Norden des Baugebietes wird eine Nahwärmeversorgung über ein gebäudeintegriertes BHKW vorgesehen, das einen Anschluss an das städtische Gasnetz erhält.</p> <p>Andere Gebäudetechnikkonzepte und Heizungsarten sind in Absprache mit der Verwaltung möglich, wenn die festgelegten Standards eingehalten und die vorgegebene Energiebilanz erfüllt wird.</p> <p>Feste Brennstoffe werden aus Gründen des Immissions-schutzes generell ausgeschlossen.</p> <p>Regelungen zu Energiestandards, Gebäudetechniksystemen und zum Ausschluss von Brennstoffen werden auf der Grundlage von Empfehlungen des Energiegutachtens in den Kaufverträgen festgelegt werden.</p>
			3.2	Wie wird den Bauherren die Einhaltung des Energiestandards vorgeschrieben?	Die erforderlichen Energiestandards werden in den Kaufverträgen vorgeschrieben.
			3.3	Wie wird die Einhaltung des Energiestandards des Bauwerkes kontrolliert?	<p>Es ist beabsichtigt, die Bauherren in der Planungs- und Bauphase mit Informationsangeboten zu begleiten. Wie bereits beim Baugebiet 410 geschehen, wird den Bauherren die Teilnahme an einem Energieberatungsgespräch verpflichtend in den Kaufverträgen vorgeschrieben.</p> <p>Eine abschließende Prüfung und Kontrolle der Energiestandards erfolgt durch Vorlage der Energieausweise im Rahmen der Nachweispflicht für die KfW-Förderung beim Amt für Umweltschutz und Energiefragen.</p>
			3.4	Welche Sanktionen sind bei Nicht-Einhaltung des vereinbarten Energiestandards des Bauwerkes vereinbart?	<p>Die Regelungen werden in den Kaufverträgen festgelegt.</p> <p>Eine Abstimmung über die Notwendigkeit von Sanktionen erfolgt im Zuge der Vorbereitungen für die Kaufverträge.</p>

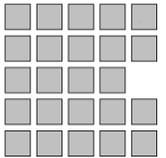
Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			3.5	Wie wird die Meldepflicht für die notwendigen Verbrauchsdaten für einen längeren Zeitraum (Vorschlag 10 Jahre) sowie die Berechtigung zur Auswertung gesichert?	<p>Die Regelungen werden in den Kaufverträgen festgelegt.</p> <p>Der Gutachter schlägt vor, ein Monitoring über einen Zeitraum von zwei Jahren nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.</p> <p>Die Abstimmung über Art und Zeitraum der Datenerfassung wird im Vorfeld der Vermarktung festgelegt.</p>
			4.	Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene flache Neigung der PV-Module auf den Dächern kaum noch eine Selbstreinigung durch Regen zulässt. Die im Gutachten vorgeschlagene vollflächige Belegung der Dächer wird kritisch gesehen, wenn eine Begehrbarkeit zwischen den Modulen zu Reinigungszwecken nicht mehr möglich ist.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Energiegutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Energie-Plus-Siedlung nur bei vollflächiger Ausnutzung der Dachflächen erreicht werden kann. Der Gutachter hat die Aspekte der Selbstreinigung der Photovoltaikanlagen und der Begehrbarkeit der Dächer bei den vorgeschlagenen Anordnungsmöglichkeiten berücksichtigt. Die Art der technischen Umsetzung wird nicht vorgegeben, solange die erforderlichen Leistungsmerkmale eingehalten werden.</p>
2.	B 2	07.01.2014		<p>Gegen die Planung eines Schweinemastbetriebes südlich des Bimbachtales wird Widerspruch erhoben, da bei überwiegend südwestlicher bzw. westlicher Windrichtung die Bewohner der Häuslinger Straße sowie alle Bewohner des Stadtteils Büchenbach erheblichen Geruchsbelästigungen ausgesetzt wären. Auf die einschlägigen gerichtlichen Entscheidungen zur Zumutbarkeit solcher Geruchsbelästigungen von Schweinemastbetrieben wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Der Bürger bittet außerdem darum, ihn sowohl über die vorgesehene Baumaßnahme für den Schweinemastbetrieb als auch über die im Rahmen der Genehmigung notwendigen Auflagen umfassend zu informieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Da die Stadt Erlangen dem Vorhaben am geplanten Standort nördlich des Ortsteils Steudach aus planungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen nicht zustimmen kann, wurde dem Antragsteller ein geeigneter Alternativstandort vorgeschlagen. Aus verschiedenen Gründen wurde das Vorhaben vom Antragsteller jedoch nicht weiterverfolgt. Die Stadtverwaltung wird sich auch zukünftig für eine Alternativlösung einsetzen</p> <p>Weitergehende Informationen über das Bauvorhaben und über das derzeit ruhende Baugenehmigungsverfahren sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
3.	B 3, B 5	20.01.2014		<p>Das im Stadtrat beschlossene energiepolitische Ziel, für Erlangen bis zum Jahr 2050 Klimaneutralität zu erreichen, steht im Widerspruch zu dem Ziel, die EMN zur familienfreundlichsten Wirtschaftsregion Deutschlands zu entwickeln. Es wird für unzumutbar gehalten, die Investitionen für den Ausbau regenerativer Energien kinderreichen Familien aufzubürden.</p> <p>Wie im Energiegutachten nachzulesen, werden bei dem zwingend von den Bauherren umzusetzenden Konzept deutliche Mehrkosten gegenüber einer Ausführung gemäß EnEV entstehen. Eine aktuelle Stellungnahme zur Wirtschaftlichkeit der Energieeffizienzstandards nach Novellierung der EnEV wäre in diesem Zusammenhang wünschenswert.</p> <p>Auch wegen der in den Bodengutachten beschriebenen Untergrundverhältnisse ist mit erhöhten Baukosten für aufwändige Gründungsarbeiten und Feuchtigkeitsschutz der Bauwerke zu rechnen. Angesichts dieser Mehrbelastungen wird die Finanzierung eines Eigenheimes für Familien mit Kindern als schwer durchführbar eingeschätzt.</p> <p>Es wird gebeten, die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 411 zu überdenken und abzuwägen, ob den Klimazielen oder der Familien- und Kinderfreundlichkeit der Vorzug gegeben werden soll. Das Bauen für Familien mit Kindern sollte sich in einem finanziell realisierbaren Rahmen bewegen.</p> <p>Zur Unterstützung von Familien mit Kindern wird vorgeschlagen, eine städtische Förderung vorzusehen oder die Grundstückspreise zu reduzieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Alle Anforderungen zur Umsetzung des Energiekonzepts werden privatrechtlich geregelt und sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zu den vorgebrachten Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen (Gekürzter Auszug aus dem Energiegutachten):</p> <p><i>„Hohe Wirtschaftlichkeit ist erklärtes Ziel des Energie-Plus-Konzeptes. Zwar werden die Anfangsinvestitionen für Wohngebäude mit den geforderten Energiestandards KfW 40 Effizienzhaus und Passivhaus mit Plusenergiebilanz um ca. 40.000 € höher sein als beim EnEV-Haus. Jedoch liegen bei kostenbewusster Planung die monatlichen Kosten für Finanzierung, Betriebskosten und Wartung ab dem ersten Monat günstiger als bei einem Standardhaus nach EnEV. Der Kostenvorteil ergibt sich durch die günstigere Finanzierung und Förderung sowie die Einsparungen beim Betrieb der Gebäude. Die Energiestandards sind ausreichend, um dauerhaft den Klimaschutzanforderungen zu genügen, so dass weitere energetische Verbesserungen der Gebäudehülle nicht erforderlich sein werden. Die Gebäude besitzen daher auch eine höhere langfristige Wertstabilität.“</i></p> <p>Aufgrund der aufgezeigten Vorteile soll nach Abwägung aller Belange das Ziel eines energetisch hochwertigen Siedlungsbaus weiterverfolgt werden. Die Bauherren profitieren beim Erwerb eines städt. Baugrundstückes in Erlangen-West von den wesentlich günstigeren Baulandpreisen im Vergleich zu Grundstücksangeboten auf dem privaten Immobilienmarkt.</p> <p>Auch können die Möglichkeiten der Eigenstromnutzung und die Einspeisevergütung von erzeugtem Strom zu einer Verringerung der laufenden Kosten beitragen.</p> <p>Im Rahmen der Grundstücksvermarktung ist eine Informationsveranstaltung zur Erläuterung des Energiekonzepts geplant, in der auch Fragen zur Novellierung der EnEV angesprochen werden können.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
4.	B 4	21.01.2014	1.	<p>Der Bürger trägt nachfolgende Anregungen und Hinweise auch im Namen des Verkehrsclubs Deutschland, Kreisverband Großraum Nürnberg, Ortsgruppe Erlangen vor:</p> <p>Das Ziel der Lokalen Agenda 21, den Autoverkehr in Erlangen bis zum Jahr 2030 deutlich zu reduzieren, wird durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 411 nicht unterstützt. Zwar werden mehr als 80 % der Wohnungen weniger als 300 m von der nächsten Haltestelle (<i>Anmerkung: nördlich des geplanten Bürgerhauses</i>) entfernt sein, jedoch sieht der Bebauungsplan im unmittelbaren Umfeld der Haltestelle keine Wohnbebauung vor. Die Nutzungshäufigkeit des ÖPNV nimmt jedoch mit zunehmender Entfernung zur Haltestelle ab. Es wird vorgeschlagen, die Wohnbebauung bis unmittelbar an die Straße heranzuziehen und zur Belegung dort auch kleine Geschäfte vorzusehen. Die Bebauungsdichte sollte von Nord nach Süd abnehmen. Ein Verweis auf weitere zukünftige Haltestellen wird als nicht zielführend erachtet, da ein System mit wenigen Haltestellen wirtschaftlicher und attraktiver ist.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht eine vollständige Erschließung des Gebietes für den Autoverkehr und die Unterbringung von Parkieranlagen im Straßenraum sowie auf Privatgrundstücken vor. Dies führt zum Verlust von Lebensqualität für alle Bewohner, insbesondere für Kinder. Es wird vorgeschlagen, das Gebiet in der nordwestlichen Ecke an den Adenauerring anzubinden und dort ein zentrales Parkdeck oder Parkplätze außerhalb der Bebauung vorzusehen. Dadurch könnten die Verkehrsflächen verringert und Straßen als Lebensraum genutzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Nr. 411 basiert auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 2009. Ein wesentliches Merkmal des Konzepts ist die Gliederung des Gebietes in sechs gleichartige Wohnhöfe, in denen verschiedene Haustypen und Wohnformen mit wechselnder Geschossigkeit um eine grüne Mitte herum gruppiert werden. Das Konzept fügt sich gut in vorhandene Strukturen ein und berücksichtigt mit einer maßvollen Dichte und angemessener Höhenentwicklung sowohl die Ortsrandlage als auch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Bimbachtal. Das im Norden des Gebietes geplante Bürgerhaus ist als Ergänzung der kommerziellen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote des Nahversorgungszentrums ein wesentliches Element, um diesen Raum mit den erforderlichen zentralen Funktionen auszustatten.</p> <p>Mit Beschluss des UVPA vom 27.04.2010 wurde entschieden, das Konzept als Grundlage für die weiteren Planungen in Büchenbach-West zu verwenden. Der Planungsauftrag wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes am 12.04.2011 und mit dem Grundsatzbeschluss zur Planung einer „Energie-Plus-Siedlung“ am 17.04.2012 bekräftigt.</p> <p>Aus der Entscheidung des Stadtrates zur Trassenführung des Adenauerrings am 29.04.2004 – an dem sich auch die Führung der StUB orientiert – ergeben sich zwangsläufig unterschiedliche Entfernungen zu zukünftigen Bushaltestellen und evtl. StUB-Haltepunkten.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			2.	Da die Zahl der Parkplätze sehr hoch erscheint, sollten die nach der Stellplatzsatzung mögliche Reduzierung von Parkplätzen angewandt werden.	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Den Vorschriften der Erlanger Stellplatzsatzung entsprechend wird für jede Wohneinheit ein notwendiger Stellplatz geplant. Darüber hinaus kann auf 18 Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser bei Bedarf eine zusätzliche Parkierungsmöglichkeit pro Haus geschaffen werden. Mit diesem Konzept wird das Gebiet ausreichend mit privaten Stellplätzen versorgt sein. Im Verhältnis zur Zahl der Wohneinheiten entstehen ca. 40% öffentliche Parkplätze (52 Stück), was dem Durchschnitt vergleichbarer Neubaugebiete entspricht.</p> <p>Eine Reduzierung der geplanten Stellplätze im privaten wie auch im öffentlichen Bereich wäre nicht zweckmäßig. Erfahrungen in Baugebieten mit geringerem Stellplatzangebot haben gezeigt, dass Parkplatzmangel übermäßigen Park-Such-Verkehr, unzulässiges Parken im Straßenraum, Parken in Grünflächen sowie häufige Beschwerden zur Folge haben kann.</p>
			3.	Bei der Vermarktung der Grundstücke sollte darauf hingewiesen werden, dass wegen der guten ÖPNV-Anbindung auf eine Nutzung des PKWs in der Regel verzichtet werden kann. Falls die Vermarktung an Bauträger aufgrund einer nicht marktkonformen Parkplatzsituation schwierig sein sollte, werden alternative Vermarktungswege, z.B. Verkauf an Bauherrengemeinschaften oder Genossenschaften vorgeschlagen.	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Im Vorfeld der Grundstücksvermarktung werden die Bauinteressenten umfassend über das Baugebiet und die Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung informiert werden. Diese Informationen schließen auch Hinweise auf die Möglichkeiten der ÖPNV-Nutzung ein.</p> <p>Der Verkauf von Grundstücken an Baugruppen, Bauherrengemeinschaften oder Genossenschaften wird im Rahmen des Vermarktungskonzeptes von der Verwaltung geprüft und dem Stadtrat zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt.</p>
5.	B 5	23.01.2014		Der geplante Ausschluss von festen Brennstoffen wird als sehr negativ empfunden, weil aufgrund der vorgeschriebenen Wärmepumpen letztendlich Strom die einzige Wärmeenergiequelle wäre und eine starke Abhängigkeit von der Stromverfügbarkeit entstehen	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Alle Anforderungen zur Umsetzung des Energiekonzeptes werden privatrechtlich geregelt und sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				würde. Aufgrund des Ausschlusses der festen Brennstoffe wäre es auch nicht möglich, die jahreszeitlich bedingten Schwankungen des Stromertrages mit einer Ofenheizung auszugleichen. Daher wird vorgeschlagen, einzelbeschickte Kleinf Feuerstellen mit einer Heizleistung von bis zu 4 kW zuzulassen.	Im Rahmen der Ausarbeitung der privatrechtlichen Kaufverträge werden die Festlegungen zum Energiekonzept getroffen werden. Feste Brennstoffe werden aus Gründen des Immissions-schutzes generell ausgeschlossen.



Bebauungsplan Nr. 411 der Stadt Erlangen – Häuslinger Wegäcker Mitte –

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2013

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
1.	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club Raumerstr. 6 91054 Erlangen	23.01.2014	1.	Beim Anschluss des Fuß- und Radweges an die Häuslinger Straße sollte für die Auffahrt zum vorhandenen Fahrradweg auf der Südseite eine Aufleitung vorgesehen werden. Die Aufstellung einer Querungshilfe sollte geprüft werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag wird zur Abstimmung im Rahmen der Straßenausbauplanung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.
			2.	Alle Radwegverbindungen sind mit staubfreiem Belag auszuführen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag wird zur Abstimmung im Rahmen der Straßenausbauplanung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.
			3.	Die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche werden von Kfz hauptsächlich zur Parkplatzsuche befahren, der Radverkehr wird diese jedoch für den Durchgangsverkehr nutzen. Deshalb sollten Maßnahmen zur Reduzierung der sich daraus ergebenden Konflikte getroffen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Baugebiet wird ein sehr geringes Verkehrsaufkommen von ca. 800 Kfz/24 h im Norden des Baugebietes mit abnehmender Dichte in Richtung Süden prognostiziert. Da für das gesamte Verkehrssystem die Festlegung eines verkehrsberuhigten Bereichs geplant ist, werden für alle Verkehrsteilnehmer die gleichen Geschwindigkeitsbeschränkungen gelten. Demzufolge wird das Konfliktpotential als gering eingeschätzt.
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth Jahnstraße 7 90763 Fürth	24.01.2014		Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht werden keine Einwendungen erhoben.	Keine Änderung.
3.	Bayer. Bauernverband Niederndorfer Straße 63 91074 Herzogenaurach	24.01.2014	1.	Die Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der massive Flächenverlust ist für viele Betriebe existenzbedrohend. Teile der Flächen sind verpachtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen hat sich die Stadt Erlangen bemüht, den betroffenen Voller-

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				Diese Pachtverträge behalten bis Ende der Laufzeit ihre Gültigkeit.	werbslandwirten Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Bei vorzeitiger Auflösung der Pachtverträge kommt die Stadt Erlangen mit entsprechenden Entschädigungen auf.
			2.	Die Zuwegungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen während und nach der Erschließung uneingeschränkt erhalten bleiben, so dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke weiterhin voll bewirtschaftet werden können. Die im Plangebiet befindlichen Entwässerungseinrichtungen (Dränagen, Gräben, Vorfluter) müssen funktionsfähig erhalten bleiben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird darauf geachtet werden, dass die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftet werden können.
			3.	Emissionen in Form von Staub und Geruch, die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen, sind zu dulden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			4.	Ausgleichsflächen sollten grundsätzlich als öffentliche Flächen direkt auf der Planfläche realisiert werden. Ansonsten sollte eine Verlegung auf weniger ertragreiche bzw. auf Konversionsflächen vorgenommen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass 95 % des Ausgleichs für die geplante Maßnahme innerhalb des Baugebietes erfolgen kann. Nur in geringem Umfang werden externe Flächen zur Kompensation benötigt. Es handelt sich hierbei um Flächen im Umfeld der Straßenbaumaßnahme Adenauerring.
			5.	Um den für die Landwirtschaft problematischen Flächenverbrauch einzudämmen, sollte zukünftig das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und bei Verkehrswegen „Ausbau vor Neubau“ konsequent umgesetzt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
			6.	In den Bebauungsplan soll eine Festsetzung aufgenommen werden, wonach die nachbarrechtlich erforder-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Vorschriften über den Grenzabstand bei landwirtschaftli-

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				lichen Grenzabstände zwischen Pflanzen auf Baugrundstücken und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind.	chen Grundstücken sind im „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ (Nachbarrecht) geregelt und haben allgemeine Gültigkeit. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.
4.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Vor- / Frühgeschichte Burg 4 90403 Nürnberg			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
5.	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Pfaffweg 4 91054 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
6.	Deutsche Post Bauen GmbH NL München Außenbüro Nürnberg Postfach 90 01 62 90492 Nürnberg			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur NL Süd PTI 13 Am Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg	02.01.2014	1.	Die Stellungnahme vom 13.06.2012 gilt unverändert mit folgender Änderung weiter: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) müssen weiterhin gewährleistet sein. Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen TK-Linien anzupassen, dass diese Leitungen nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. TK-Linien sind im Bereich der Häuslinger Straße vorhanden. Falls dort Anpassungen notwendig werden, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger.
			2.	Der textlichen Festsetzung Nr. 22, wonach Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind, wird mit folgender Begründung widersprochen: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationsleitungen sind in § 68 Absatz 2 Sätze 2 und 3 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Rechtsgrundlage für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB), ein Bundesgesetz. Hierin findet sich die Rechtsgrundlage für die betreffende Festsetzung im § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Fernerhin heißt es wörtlich im § 68 Absatz 2 Sätze 2 und 3 TKG:

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>damit bundesgesetzlich geregelt.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ist es zwar möglich, im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen aus städtebaulichen Gründen festzulegen. Jedoch wird darin ein Widerspruch zu den vorher genannten Regelungen des TKG gesehen, wonach auch die Verlegung oberirdischer Leitungen ermöglicht werden soll, wenn eine Abwägung der Interessen des Wegebausträgers, des Betreibers öffentlicher Telekommunikationsnetze und der städtebaulichen Belange stattgefunden hat.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikations-Infrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p>	<p><i>„Bei der Verlegung oberirdischer Leitungen sind die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen. Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.“</i></p> <p>Wegebausträger für die bestehenden und künftigen Straßen und Wege im Plangebiet ist die Stadt Erlangen. Im Hinblick auf die Wahrung des vorhandenen und die Schaffung eines ansprechenden neuen Stadtbildes im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung ist nur eine unterirdische Verlegung zielführend.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung findet eine Koordination zur Planung und Herstellung aller erforderlichen Versorgungsleitungen und des Straßen- und Wegebaus statt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund entbehrt der Widerspruch nicht nur einer rechtlichen Grundlage, sondern ist auch sachlich nicht gerechtfertigt.</p>
			3.	<p>Es wird gebeten sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist und eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung und Koordinierung erfolgt.</p> <p>Die geplanten Verkehrswege sollen nach der Errichtung der Telekommunikations-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstimmungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung.</p>
			4.	<p>Zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikations-Infrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plange-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstimmungen erfolgen im Zuge der Erschließungs-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				bietet einer Prüfung vorbehalten. Es wird gebeten, die Telekom zum Zweck der Koordinierung über Maßnahmen der Stadt Erlangen oder Maßnahmen Dritter im Bereich der Häuslinger Straße zu informieren.	planung und -umsetzung.
8.	Evang.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung Fichtestraße 1 91054 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
9.	Fernwasserversorgung Oberfranken FWO Ruppen 30 96317 Kronach	13.01.2014		Es wird darauf hingewiesen, dass eine Fernwasserleitung DN 600 GGG mit Steuerkabel die externe Ausgleichsfläche 2 durchquert. Auf dem Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernwasseranlagen beeinträchtigen oder gefährden. Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche müssen rechtzeitig mit der FWO abgestimmt werden.	Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Leitungstrasse und die dazugehörigen Schutzstreifen sind als Hinweise im Bebauungsplan dargestellt.
10.	Heimat- und Geschichtsverein Erlangen e.V. Gebberstraße 1 91054 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
11.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Bayern Südwestpark 15 90449 Nürnberg	24.01.2014		Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn die Stadt Erlangen an einem Ausbau interessiert ist, wird ein entsprechendes Angebot vorgelegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung.
12.	Kath. Pfarramt St. Xystus Bachgraben 3 91056 Erlangen	24.01.2014		Keine Äußerung.	Keine Änderung.
13.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern			Keine Rückmeldung.	Entfällt.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
	Geschäftsstelle Nbg. z.H. Frau Bianca Fuchs Humboldtstr. 98 90459 Nürnberg				
14.	Landratsamt Erlangen-Höchstadt SG 31 Marktplatz 6 91054 Erlangen	23.01.2014		Kein Einwand.	Keine Änderung.
15.	Natur- und Umwelthilfe e.V. Neue Straße 24 91054 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
16.	Naturschutzgemeinschaft Erlangen e.V. c/o Herrn Helmut Dörfler Koldestraße 8 b 91052 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
17.	Planungsverband Industrieregion Mittelfranken Hauptmarkt 18 90403 Nürnberg	23.01.2014		Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	Keine Änderung.
18.	Regierung von Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde SG 800 Promenade 27 91522 Ansbach	20.01.2014		Kein Einwand.	Keine Änderung.
19.	Staatl. Bauamt Nürnberg Straßenbau Flaschenhofstr. 53 90402 Nürnberg	20.12.2013		Kein Einwand. Keine Vorgaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.	Keine Änderung.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
20.	Staatliches Schulamt der Stadt Erlangen Henri-Dunant-Straße 4 91058 Erlangen	02.01.2014		Keine Äußerung.	Keine Änderung.
21.	Stadt Erlangen Untere Wasserrechtbehörde Schuhstraße 40 91052 Erlangen	08.01.2014		Keine Äußerung. Mit dem Entwurf besteht Einverständnis.	Keine Änderung.
22.	Stadt Erlangen Untere Immissionsschutzbehörde Schuhstraße 40 91052 Erlangen	14.01.2014		Keine Äußerung.	Keine Änderung.
23.	Stadt Erlangen Untere Denkmalschutzbehörde Gebbertstraße 1 91052 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
24.	Stadt Erlangen Untere Naturschutzbehörde Schuhstraße 40 91052 Erlangen	14.01.2014		Keine Äußerung. Mit dem Entwurf besteht Einverständnis.	Keine Änderung.
25.	Stadt Erlangen Untere Bodenschutzbehörde Schuhstraße 40 91052 Erlangen	19.12.2013		Keine Äußerung.	Keine Änderung.
26.	Stadt Fürth Stadtplanungsamt Hirschenstraße 2 90762 Fürth			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
27.	Stadt Herzogenaurach Stadtplanungsamt Postfach 91072 Herzogenaurach			Keine Rückmeldung.	Entfällt.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
28.	Stadt Nürnberg Stadtplanungsamt Lorenzer Straße 30 90402 Nürnberg	15.01.2014		Es werden keine Einwände vorgebracht.	Keine Änderung.
29.	Stadt Schwabach Stadtplanungsamt Postfach 2120 91124 Schwabach	02.01.2014		Keine Einwände oder Bedenken.	Keine Änderung.
30.	Stadttheimtpfleger Konrad Rottmann Gostenhofer Straße 20 91056 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
31.	Tennet TSO GmbH Bereich Leitungen Luitpoldstraße 51 96052 Bamberg	17.01.2014		Die Hinweise und Auflagen aus dem Schreiben vom 26.08.2013 sind weiterhin gültig. Bei Durchsicht der Unterlagen wurde festgestellt, dass diese Hinweise und Auflagen in die Bauleitplanung eingearbeitet wurden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
32.	Vermessungsamt Erlangen Nägelsbachstr. 67 91052 Erlangen	08.01.2014		Keine Äußerung.	Keine Änderung.
33.	VGN - Verkehrsverbund Großraum Nürnberg Rothenburger Str. 9 90443 Nürnberg			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
34.	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Postfach 90041 Nürnberg	07.01.2014	1.	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände. Ein Wasserschutzgebiet, Notbrunnen oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsmomente sind nicht bekannt. Ein rechtlich gesichertes Überschwemmungsgebiet liegt nach Kenntnis des WWA nicht vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
			2.	Das Baugebiet soll im Trennsystem erschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll über eine Rückhalte mulde in den Doktorsweiher eingeleitet werden. Hierfür ist ein Wasserrechtsverfahren in die Wege zu leiten. Für den Plan der Einleitung des gesammelten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Doktorsweiher hat der Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen am 17.12.2013 eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Das wasserrechtliche Verfahren wird vom

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				Regenwassers in den Doktorsweiher ist eine Abstimmung mit den Belangen der Teichbewirtschaftung erforderlich, die eine Beteiligung des zuständigen Gesundheitsamtes einschließen sollte.	Amt für Umweltschutz und Energiefragen/ Gewässerschutz durchgeführt. Die Belange der Teichwirtschaft werden hierbei berücksichtigt werden.
35.	Erlanger Stadtwerke AG Äußere Brucker Str. 33 ESTW/NP 91052 Erlangen	23.01.2014	1.	Es wird gebeten, folgende textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen: Die Mindestabstände der Medien Wasser, Gas, Fernwärme, Energiekabel und Telekommunikationslinien haben jeweils ab den Außenkanten 20 cm zu betragen, soweit keine anderslautenden Vorgaben aus dem Regelwerk bestehen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Leitungs koordinierung werden alle technischen Anforderungen der Leitungsträger abgestimmt werden. Die gewünschte Regelung von Ausführungs details kann nicht im Bebauungsplan erfolgen.
			2.	Für die Geschosswohnungsbauten im Norden des Baugebietes soll das geplante Blockheizkraftwerk festgesetzt werden. Voraussetzung für die Realisierung des BHKW sind Regelungen u.a. zum Bauablauf, zur Abnahmeverpflichtung der Nahwärme, zur Kostenübernahme etc.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Der Standort eines Blockheizkraftwerks im Bereich der nördlichen Geschosswohnungsbauten kann nicht festgesetzt werden, da aktuell noch nicht feststeht in welches der drei Gebäude das BHKW integriert werden soll. Die Rahmenbedingungen für das BHKW werden privatrechtlich geregelt werden.
			3.	Die leitungsgebundene Gasversorgung wird nach Einigung über die Rahmenbedingungen und nur für das BHKW zugesichert. Eine allgemeine leitungsgebundene Gasversorgung für sonstige Geschosswohnungsbauten oder Einfamilienhäuser wird nicht vorgesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Energiekonzept für das Baugebiet sieht nur für ein in den nördlichen Geschosswohnungsbau integriertes BHKW eine leitungsgebundene Gasversorgung vor.