

Bebauungsplan Nr. 345 der Stadt Erlangen – Hans-Geiger-Straße –

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis einschließlich 02.06.2017

Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
1.	B 830	09.05.2017 u. 02.06.2017 Email	1	<p>Es wird um um folgende Änderungen / Ergänzungen gebeten:</p> <p>1. Anpassung der Baugrenzen auf dem Flurstück 1949/111 gemäß dem abgestimmten Entwurf vom 28.11.2016 der Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH.</p> <p>Der Einwender habe die Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH, Sieger des vorausgegangenen Wettbewerbsverfahrens und Verfasser des anschließenden Masterplans, mit einer Machbarkeitsstudie für die Flurstücke 1949/111 und 1949/308 beauftragt. Diese sei mit der Verwaltung in Gesprächen am 28.11.2016 und 02.12.2016 abgestimmt worden. Der Bebauungsplan solle entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p> <p>Der Bauraum für den geplanten winkelförmigen Neubau wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde so konzipiert, dass eine räumliche Freistellung des Baudenkmals Hochhaus erreicht wird. In seiner grundsätzlichen Situierung stimmt er mit dem Planentwurf des Siegerbüros des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs überein. Die Bauraumgröße und die zulässige Höhenentwicklung des Bebauungsplans ermöglicht, die geplante Geschossfläche des Planentwurfes umzusetzen.</p> <p>Jedoch sind im Bebauungsplan noch folgende Belange zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutz des Baumbestandes und Baumbiotops gemäß § 30 BNatSchG auf den Grundstücken des Einwenders, • Berücksichtigung der Flächen für die Feuerwehr, • Beachtung der Befensterung und damit Belichtung auf der östlichen Giebelseite des westlichen Nachbargebäudes.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			2	<p>Es wird die Anpassung der Größe und die Zusammenlegung der beiden Tiefgaragen auf den Flurstücken 1949/111, 1949/308 und 1949/100 gemäß dem o. g. Gesprächsergebnis und der auf dieser Grundlage ausgefertigten Planzeichnung vom 04.05.2017 der Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH gewünscht.</p> <p>Gemäß dem Leitziel des Bebauungsplans, den prägenden Freiraum mit charakteristischem Gehölzbestand zu erhalten, sollten möglichst viele der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesene TG-Fläche auf den Flurstücken 1949/111 und 1949/308 ermöglichen ca. 45 Stellplätze und entspräche der Zahl der</p>	<p>Daraus folgt , dass ein Kopfbau an der Nürnberger Straße (Plandarstellungen Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH vom 24.04.2017) und die geplante Ausdehnung der Tiefgarage nicht möglich sind, weil damit der geschützte Baumbestand und die sensible Biotopfläche gefährdet würden.</p> <p>Der Baukörper westlich des Hochhauses muss von der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze soweit abgerückt werden, dass die notwendigen Flächen für die Feuerwehr gewährleistet sind.</p> <p>Durch das Abrücken der Bebauung von der westlichen Grundstücksgrenze wird zudem die Belichtung der giebelseitigen Fenster des Nachbargebäudes nicht eingeschränkt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht getrennte Tiefgaragen für das WA 3 (2) und das WA 4 (Grundstück des Einwenders) vor, um auf den einzelnen Baugebieten eine unabhängige Entwicklung zu ermöglichen. Die im Planentwurf der Architekten vorgesehene gemeinsame Tiefgarage würde eine nachbarliche Vereinbarung erfordern. Diese liegt aber nicht vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur Unterbringung der Tiefgarage auf dem WA 4 ermöglicht ca. 90 Stellplätze bei 1-geschossiger Bauweise. Weitere Stellplätze könnten mit Doppelstockanlagen oder bei 2-geschossiger Bauweise der TG untergebracht werden. Der durch die Zu- und Abfahrt hervorgerufene Verkehr und der damit verbundene Verkehrs- und Anlagenlärm auf der</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			3	<p>derzeit oberirdischen Stellplätze. Die nach der Planzeichnung (s. Anhang) vorgeschlagene Vergrößerung berücksichtige die erforderlichen Abstandsflächen zum Baumbestand und denkmalgeschütztem Hochhaus.</p> <p>Darüber hinaus schaffe die Vergrößerung die Chance der Zusammenlegung der beiden Tiefgaragen auf den Flurstücken 1949/111, 1949/308 und 1949/100 (WA 3(2) und WA 4) sowie den Vorteil, den Fahrverkehr beider Tiefgaragen auf die übergeordnete Nürnberger Straße abzuleiten und das Wohnquartier zu entlasten.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf leide unter erheblichen Abwägungsfehlern. Er enthalte Festsetzungen, die vorhandenen, dauerhaft dinglich gesicherten privaten Rechtspositionen widersprüchen. Insbesondere seien zu Lasten der im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke Flurstücke 1949/99, 1949/308, 1949/111, 1949/100 und 1949/63 umfassende Geh- und Fahrrechte als Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweils anderen Grundstücke eingetragen. Der Bebauungsplan enthalte Festsetzungen, welche mit den bestehenden Geh- und Fahrrechten grundsätzlich unvereinbar seien.</p> <p>1. Im durch die Grunddienstbarkeit gesicherten Ausübungsbereich seien einseitig zugunsten eines privaten Grundstückseigentümers Wohnbebauung festgesetzt (Flst. 1949/100, 1949/63).</p> <p>2. Des Weiteren würden die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Gutachten, z.B. zur Verkehrsplanung und zum Immissionsschutz, davon ausgehen,</p>	<p>Stichstraße von und zur Hans-Geiger-Straße wurden gemäß Schallschutzgutachten als verträglich eingestuft.</p> <p>Die Zusammenlegung der beiden Tiefgaragen ist nicht ausgeschlossen, jedoch sind der Ausbau der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Stichstraße und die TG-Zufahrten von der Stichstraße sowie von der Nürnberger Straße erforderlich. Eine Zusammenlegung der Tiefgaragen wäre in der nachgelagerten Planungsebene zu prüfen. Die schalltechnische und verkehrliche Verträglichkeit wäre nachzuweisen.</p> <p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p> <p>Entsprechend dem Planungskonzept, welches aus dem städtebaulichen Wettbewerb als Siegerentwurf hervorging und durch Beschluss des Stadtrates dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde, wird die Erschließung im betreffenden Bereich WA 3(2), WA 3(3) und WA 4 neu geordnet. Die Begründung hierfür ist die vorgesehene Bauentwicklung mit Neubauten, die zur heutigen Bebauung als Nachverdichtung hinzukommen. Auch auf dem Grundstück des Einwenders (WA 4) soll Baurecht für eine Neubebauung mit 3.300 m² geschaffen werden. Der Einwender (= Eigentümer) war im Wettbewerbsverfahren von Anfang an beteiligt. Das Planungskonzept, welches ebenfalls eine Neuordnung der Erschließung im betreffenden Bereich vorsieht, wurde seitens der Verkehrsplanung nur unter der Voraussetzung bestätigt, dass ein entsprechender Ausbau der heutigen Erschließung erfolgt, weil die heutige Erschließung, die lediglich in Form der im Einwand angesprochenen Dienstbarkeit zu Lasten des Eigentümers des</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>dass in dem Bereich der tatsächlich noch durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Geh- und Fahrrechte keine entgegenstehenden privaten Rechte vorhanden seien.</p> <p>Die zu berücksichtigenden Belange seien nicht in den Planungs- und Abwägungsprozess einbezogen worden. Daher sei entweder die Wiederholung des Planungsprozesses unter Berücksichtigung der Grunddienstbarkeit oder aber eine zivilrechtliche Bereinigung der der jetzigen Planung entgegenstehenden dinglichen Rechte durch die beteiligten Grundstückseigentümer notwendig. Der Einwender würde die zweite Variante bevorzugen. Daher würden rein vorsorglich auch die entsprechenden Einwendungen gegen den Bebauungsplan und die derzeit damit bestehenden Abwägungsdefizite erhoben. Dennoch würde gleichzeitig angestrebt, die insoweit dem Bebauungsplan entgegenstehenden Hindernisse doch noch auf privatrechtlichem Wege durch eine entsprechende Vereinbarung aus dem Weg zu räumen.</p>	<p>WA 3 (3) besteht, bereits heute und im Hinblick auf die bauliche Entwicklung auf dem WA 4 gem. Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO nicht ausreicht.</p> <p>Daher wird von der Hans-Geiger-Straße eine neue private Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Wendefläche für Müllfahrzeuge hineingeführt, die öffentlich gemäß Art. 6 Abs. 3 BayStrWG gewidmet werden muss. Eine ausreichende Erschließung des Baugebiets WA 4, unabhängig von der Entwicklung des benachbarten Baugebiets WA 3 (2), ist dadurch gesichert. Die Gutachten zu Verkehr und Schallschutz bauen daher auf dieser Grundkonzeption auf. Die Erschließungswege zu den einzelnen Hauseingängen sowie die Feuerwehruzufahrten bleiben soweit möglich erhalten und werden an die Neuplanung angepasst. Müllsammelstandorte werden straßennah untergebracht und neu gestaltet. Bestehende Leitungen werden soweit möglich berücksichtigt und ggf. verlegt.</p> <p>Ohne eine nachbarliche Einigung zur Erschließungsplanung ist nur eine Festschreibung des Bestandes möglich.</p> <p>Für den betreffenden Bereich der Baugebiete WA 3(2) und WA 4 wird eine Änderung des Planentwurfs wie nachfolgend beschrieben vorgenommen und eine erneute verkürzte Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB veranlasst: Die bauliche Entwicklung auf dem Baugebiet WA 4 im Bereich des festgesetzten Bauraumes mit zulässigen fünf Geschossen und einer Gemeinschaftstiefgarage sowie auf dem Baugebiet WA 3(2) bezüglich des südlichen Bauraumes im Binnenbereich mit zulässigen vier Geschossen ist an nachfolgend beschriebene Voraussetzungen geknüpft</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					<p>und wird daher jeweils als bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voraussetzung für die Ausübung des bedingten Baurechts im WA 4 ist der Ausbau der festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. - Voraussetzung für die Ausübung des bedingten Baurechts im WA 3(2) ist die Aufhebung der bestehenden Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an den Flurstücken 1949/100 (= WA 3(2)) und 1949/308 (durch Teilung aus dem Flurstück 1949/111 entstanden) (= Teil des WA 4) als dienende Grundstücke für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1949/63, 1949/99, 1949/100, 1949/111 und 1949/308 als herrschende Grundstücke. <p>Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass der Eigentümer des Flurstücks 1949/99 zur Erstellung der neuen Verkehrsfläche nicht verpflichtet ist, jedoch die Errichtung durch den Eigentümer der Flurstücke 1949/111 und 1949/308 oder einen Dritten nach den Vorgaben und Standards der Stadt Erlangen jederzeit gestattet. Beide Eigentümer werden Vertragsverhandlungen zum Bau der neuen Verkehrsfläche aufnehmen und die Aufhebung der Grunddienstbarkeit vereinbaren.</p> <p>Für das bedingte Baurecht auf dem WA 4 wird der Bebauungsplanentwurf wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bauraum wird an den Architektenentwurf angepasst und von der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze soweit abgerückt, dass die Zufahrt für die Feuerwehr gewährleistet ist.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					<p>- Die Gemeinschaftstiefgarage wird nach Osten bis zur Außenwand des Hochhauses und nördlich, soweit der Baumschutz es zulässt, erweitert. Eine spätere Verbindung der Gemeinschaftstiefgarage des WA 4 mit der Gemeinschaftstiefgarage des WA 3 (2) auf privatrechtlicher Grundlage unter Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes der betroffenen Anwohner und der Leistungsfähigkeit der Erschließung wird dadurch ermöglicht.</p> <p>Bis zum Eintreten dieser Voraussetzungen wird auf den jeweiligen Baugebieten der Bestand festgeschrieben.</p>
2	B 3 u. B 369	29.05.2017	1	<p>Es werde gebeten, die Ein - und Ausfahrt der Tiefgarage auf dem Flurstück 1949/9 so zu gestalten, dass die Zufahrt zu dem Carport auf dem Grundstück des Einwenders, Flurstück 1949/3, weiterhin möglich sei. Diese Zufahrt erfolge heute über einen angemieteten Stellplatz auf dem Flurstück 1949/9.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Der Parkplatz an der Bissinger Straße auf dem Flurstück Nr. 1949/9 (Baugebiet WA 7) wird überplant. Die Parkplatzsituation wird durch die erforderliche Planung einer Gemeinschaftstiefgarage und eines oberirdischen Parkplatzes mit Zufahrt von der Bissinger Straße neu organisiert.</p> <p>Die Zufahrt zum Carport auf dem Flurstück Nr. 1949/38 über das Flurstück Nr. 1949/9 ist rechtlich nicht gesichert. Die Zufahrt muss über das eigene Grundstück erfolgen. Die Angelegenheit des vermieteten Stellplatzes liegt in der Entscheidung des Vermieters.</p>
3	B 23 B 25 B 28 B 327	30.05.2017	1	<p><u>Zu 5.2.5. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 345, Luft und Klima:</u> Zitat: "(Die) Bäume wirken einer zu starken Aufheizung entgegen, binden Schwebstoffe und andere</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Das Thema Luftschadstoffbelastung wurde im Zuge des Scopings (Protokoll 27.10.2017) geprüft. Es besteht aus fachlicher Sicht kein weiterer Untersuchungsbedarf, da</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p><i>Schadstoffe aus der Luft und reichem die Luft mit Feuchtigkeit an".</i> Es werde ein unabhängiges Gutachten zur Luftqualität rund um das Gebiet Hans-Geiger-Str./Paul-Gossen-Str. gefordert. Die über mehrere Jahre andauernden Baumaßnahmen im Planungsgebiet sowie im benachbarten Siemens Campus würden zu verstärktem Umgehungsverkehr und erhöhter Belastung der Paul-Gossen-Straße und damit der Lufthygiene führen.</p> <p>Andererseits würde die natürliche Luftfilterfunktion des Baumbestands durch das Fällen von mindestens 690 von 1100 uralten geschützten Bäumen massiv verringert. Darauf sei vom Fachgutachter hingewiesen worden. Für jeden dieser Bäume müssten 100 junge Bäume nachgepflanzt werden, um dieselbe Wirkung zu erreichen. Tatsächlich würden sie aber höchstens 1:1 durch junge Bäume ersetzt. Das bedeute, dass mindestens 60% der natürlichen Luft reinigenden Funktion der Bäume fehlten.</p> <p>Dazu komme die deutliche Verkehrszunahme im Planungsgebiet. Die von der Stadt angenommene Zunahme von 1 Pkw pro Wohnung und 0,5 Pkw pro geförderter Wohnung sei zu gering. Die Verkehrszunahme im Baugebiet würde sich mindestens verdoppeln. Die müsse sich bei nur einem Drittel der bisherigen Reinigungswirkung durch Bäume negativ auf die Luft auswirken. Bereits heute läge die Luftqualität in Bayern laut Forschungsinstitut Quotas nur auf Platz 14 von 16 Bundesländern (Quelle: vgl. Teletext BR S.135 vom 14.12.2016 und Bundesländerindex Umwelt). Dennoch verzichte die Stadt auf ein Luftgutach-</p>	<p>keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu erwarten sind.</p> <p>Der Bebauungsplan und die grünordnerischen Maßnahmen werden gemäß Pflege- und Entwicklungsplan vorgenommen, der einen Rodungs- und Pflanzplan beinhaltet. Die natürliche Luftfilterfunktion der Bäume im Quartier wird dadurch erhalten.</p> <p>Die zu erwartende Verkehrsmenge bei einer Zunahme von 675 bis 750 Wohneinheiten nach kompletter Realisierung aller Bauabschnitte beträgt laut Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 1.475 bis 1.580 Kfz-Fahrten pro Tag (24 Stunden). Diese verteilen sich im Wesentlichen auf die angrenzenden Hauptstraßen entsprechend der Situierung der Tiefgaragen an den Gebietsrändern. So erhöht sich die Verkehrsmenge durch die Planung z.B. in der Nürnberger Straße z.B. von 7.200 (Prognosehorizont 2030) auf 7.300. Die Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßen und Knoten, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, ist nachgewiesen.</p> <p>Der angesprochene Stellplatzschlüssel entspricht der Stellplatzverordnung der Stadt Erlangen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels ist nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			2	<p>ten.</p> <p>Zu 5.9 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 345, Schutzgut Tiere und Pflanzen: Die Aussage, Zitat: <i>"Der Eingriff in den Baumbestand wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bestimmungen der Baumschutzverordnung durch Neupflanzung von ca. 600 Bäumen auf der Basis eines Pflege- und Entwicklungsplans und der Herstellung extensiver Dachbegrünung auf allen Neubauten ausgeglichen"</i> sei falsch.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf zu Grunde, der den Eingriff in den Baumbestand soweit als möglich minimiert. In den Bereichen, wo dies nicht möglich war, wird der Eingriff in den Baumbestand durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bestimmungen der Baumschutzverordnung durch Neupflanzung von ca. 600 Bäumen auf der Basis eines Pflege- und Entwicklungsplans und der Herstellung extensiver Dachbegrünung auf allen Neubauten ausgeglichen. Sowohl bei der Wertermittlung des Eingriffs in den Baumbestand wie auch bei der Wertermittlung des Ausgleichs, wurden die hierfür geltenden Bestimmungen eingehalten. Zudem finden sich im für den Bebauungsplan erarbeiteten Pflege- und Entwicklungsplan detaillierte Ausführungen zum Neupflanzungskonzept, welches darüber hinaus Rücksicht nimmt auf Erfordernisse des Artenschutzes, des allgemeinen Klimawandels („Klimastress“ z.B. durch wärmere Sommer, mehr Trockenheit) wie auch den Erlebniswert in Hinblick auf Erholungsfunktionen (z.B. attraktive Blüte oder Herbstfärbung). Neben den Baumneupflanzungen finden sich im Pflege- und Entwicklungsplan detaillierte Ausführungen zur Dachbegrünung. <i>„Als Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung dient die Dachbegrünung der Regenwasserrückhaltung und somit der Minderung von Spitzenabflüssen wie auch der Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers. Weitere grundsätzliche Wohlfahrtswirkungen der Dachbegrünung sind in der Verbesserung des Mikroklimas (geringere Aufheizung), der</i></p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					<p><i>Bindung von Staub und Schadstoffen bis hin zu Lebensraumfunktionen zu sehen“.</i></p> <p>Die für Dachbegrünung festgesetzte Fläche im gesamten Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 11.464 m².</p> <p>Der Einwand wird zwar unter der Überschrift „5.9 Schutzgut Tiere und Pflanzen“ geführt, bezieht sich aber erneut ausschließlich auf das Thema Luftschadstoffbelastung bzw. natürliche Luftfilterfunktion des Baumbestands. Hierzu wird auf die Behandlung zu 1. verwiesen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p> <p>Bei den betreffenden Gutachten zum Arten- und Naturschutz handelt es sich um fachlich qualifizierte Unterlagen, die durch die zuständigen Fachdienststellen der Stadt Erlangen sowie die Höhere Naturschutzbehörde geprüft sind.</p>
			3	<p>Das <u>Fazit</u>, Zitat: <i>"Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass ... keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ... zu erwarten sind"</i> bedeute, dass zwar negative Auswirkung entstünden, diese aber als unerheblich betrachtet würden. Deshalb werde ein unabhängiges Gutachten gefordert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Stadt Erlangen kann der Vorhabenträgerin den Einbau von erneuerbaren Energien nicht zwingend vorschreiben. Die Dachflächen von Neubauten werden so ausgeführt, dass ein zukünftiger Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energie durch die Installation von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ermöglicht wird. Diese ist auch auf geeigneten Dächern der Bestandsbauten möglich.</p>
			4	<p><u>Zu 6.16, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 345: Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien:</u> Zitate: <i>"Auf den Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen."</i> <i>"Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z. B. Solarzellen) ... zulässig."</i> Der Bauherr hätte keinerlei Verpflichtung, entsprechende Anlagen einzubauen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde die Einhaltung der Anforderun-</p>
			5	<p><u>Bzgl. Beschattungs-/ Besonnungsstudie:</u> Die Studie beziehe sich nur auf wenige Teilbereiche</p>	

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			6	<p>vorgelegt, deren Mindestanforderungen äußerst gering seien. Es genüge, dass in nur einem Raum der Wohnung eine Stunde im Januar bzw. drei Stunden im September am Tag Licht einfallt. Die Bereiche Nürnberger Str. WA 3 (2), Paul-Gossen-, Stintzingstraße und im westlichen Bereich WA 1 und WA 7 seien nicht untersucht, obwohl die Mindestabstände teilweise unterschritten würden. Man zweifele an, ob <i>"die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (im Hinblick auf die Beschattung) gewährleistet"</i> seien.</p> <p><u>Bzgl. Verkehrsbelastung des Baugebiets:</u> Durch die zweite Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage im WA 1 und die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage im WA 7 würde die Bissingerstraße eine massive Mehrbelastung durch Verkehr erfahren. Die Leistungsfähigkeit der Bissingerstraße, die auf beiden Seiten zum Parken genutzt würde, werde angezweifelt. Einen weiteren Widerspruch gebe es in den Angaben zur durchschnittlichen Belegung der Wohneinheiten: Es sei von 1,2 Bewohner pro Wohneinheit gesprochen worden, in der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplanentwurf stehe 1,29, im Verkehrsgutachten würde mit 2,0 gerechnet. Es soll v.a. Wohnraum für junge Familien, d.h. Familien mit Kindern, entstehen, deren Verkehrssicherheit angezweifelt würde. Die geplante Verkehrsinsel in der Stintzingstraße im</p>	<p>gen an gesunde Wohnverhältnisse in allen Bereichen geprüft. Überwiegend sind Abstandsflächen > 0,4 H nachgewiesen. Dadurch sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt, da mindestens ein Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die Waagrechte auf Höhe der Erdgeschoßbrüstung besteht. In den Bereichen, die nur Abstandsflächen < 0,4 H aufweisen, wurde die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit Hilfe einer Besonnungsstudie DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen - Teil 1 Allgemeine Anforderungen) überprüft. Im Ergebnis konnte in allen betroffenen Bereichen auch unter Berücksichtigung der zulässigen Ausnahmen die ausreichende Besonnung nachgewiesen werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Die Auswirkungen auf den Verkehr werden nicht korrekt wiedergegeben. Die TG-Zu- und -ausfahrten an der Bissingerstraße führen gemäß Verkehrsgutachten zu einem gut bewältigbaren Mehrverkehr im Planungsgebiet. Z.B. Bissingerstraße:</p> <p>Prognose Nullfall 2030, d.h. ohne Planung: - im Bereich WA 7: 700 Kfz/Tag (= 24 h) - im Bereich WA 1: 900 Kfz/Tag</p> <p>Prognose Planfall 2030, d.h. mit Planung: - im Bereich WA 7: 800 Kfz/Tag - im Bereich WA 1: 1.100 Kfz/Tag</p> <p>Auch in den übrigen Straßen im Umfeld betragen die prognostizierten Steigerungen ca. 100 bis 200 Fahrten in</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>Bereich Hans-Geiger-Straße sei ein Beleg, dass es sich um eine verkehrsreiche Straße handele. Dies sei ein Widerspruch zur Tempo-30-Zone in der Stintzingstraße.</p> <p>Die Zielsetzung der Stadt Erlangen sei es, den Verkehr aus dem Wohngebiet heraus zu halten. Deshalb spräche man sich für eine alleinige TG-Ein-/Ausfahrt in der Stintzingstraße aus.</p> <p>Zusätzlich müsse die ohnehin schon stark frequentierte Aufseßstraße den Zufahrtsverkehr aufnehmen.</p> <p>Deshalb müsse ein Verkehrskonzept für das gesamte Gebiet der Rathenau erstellt werden. Trotz der gelegentlichen Kontrollen durch die Verkehrsüberwachung gebe es bereits jetzt in Bereichen mit absolutem Halteverbot und in Kreuzungsbereichen zwischen 18 Uhr und 7 Uhr früh und an den Wochenenden Probleme mit parkenden Autos.</p>	<p>einem Zeitraum von 24 h. Die ermittelten Mehrungen werden als gut verträglich bewertet.</p> <p>Eine höhere Zunahme von ca. 400 Fahrten ist im Zufahrtsbereich Stintzing-/ Nürnberger Straße prognostiziert. Der Kapazität des signalisierten Knotens ist jedoch nachgewiesen. Zur Verbesserung der Fußgänger- und Fahrradquerung der Stintzingstraße wird eine Mittelinsel westlich kurz vor der Einmündung Hans-Geiger-Straße errichtet.</p> <p>Die durchschnittliche Belegungsziffer pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau beträgt in Erlangen 1,29 Einwohner. Die Berechnungen im Verkehrsgutachten zu den prognostizierten Verkehrsmengen erfolgen nach fachlich anerkannten Berechnungsmethoden. In die methodischen Ermittlungen fließen neben der Anzahl der Stellplätze verschiedene weitere Kriterien, z.B. der für Erlangen festgestellte Anteil der ÖV-Benutzer, Fußgänger- und Radverkehr und der Besetzungsgrad der Fahrzeuge etc. ein. Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Straßen und Knotenpunkte für den prognostizierten Planfall wird die je nach Tages- und Nachtzeit unterschiedliche Verkehrsmenge (Tagesganglinien) berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeit ist auf der Planungsebene der Bebauungsplanung gutachterlich nachgewiesen und von der zuständigen Fachdienststellen der Stadt Erlangen bestätigt.</p>
4	B 23 und B 327	30.05.2017	1	<p>Es werde befürchtet, dass das Gebäude Wehneltstr. 6-8 von dem neu geplanten, viergeschossigen Gebäude zu stark beschattet würde. Eine Besonnungs-/ Beschattungsstudie läge für das Gebäude WA 7 am westlichen Rand des Baugebiets nicht vor. Diese sei</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Besonnung ist Teil davon) in allen Bereichen geprüft. Im WA 7 sind diese Anforderungen sicher gestellt, da an den Außenwänden</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				dringend erforderlich.	bezogen auf die Baugrenzen mindestens ein Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die Waagrechte auf Höhe der Erdgeschoßbrüstung besteht.
			2	<p><u>Zu 6.21 Begründung zum Bebauungsplan, Dächer und Dachaufbauten:</u> Zitat: <i>"Die Festsetzungen zielen auf ein qualitativvolles, ruhiges Erscheinungsbild zum einen der Gebäude, insbesondere aber der Dachlandschaft, ..."</i> Die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Gebäudes im WA 7 zwischen Wehnelt- und Aufseßstraße werde angezweifelt, da dieses mit einer Länge von über 47m und 4 Geschossen die Länge und die Geschossigkeit sowie die Firsthöhen der bestehenden Satteldächer der umliegenden Häuser überträfe. Es werde daher eine dreigeschossige Bebauung mit Satteldach vorgeschlagen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Bereits für die bestehende Situation ist ein Wechsel der Bautypologie von der Einfamilienhausbebauung zu Geschosßwohnzeilen kennzeichnend. Die Dachform des Flachdaches stellt eine verträgliche Einfügung der Neubeauung in den Kontext der Zeilenbebauung sicher, weil damit die Höhe der Bestandsbauten inklusive der Firste der Satteldächer nicht überschritten wird. Die Abstandsflächen zu den westlichen Nachbargrundstücken sind eingehalten. Gegenüber den Bestandwohnzeilen sind die Belichtungs- und Belüftungsanforderungen nachgewiesen. Zudem wird durch die Festsetzung von Flachdächern eine extensive Dachbegrünung möglich, die zur Verbesserung des Kleinklimas und zu einer Rückhaltung des Niederschlagswassers beiträgt. Das angesprochene „geplante Gebäude“ im Baugebiet WA 7 stellt die überbaubare Grundstücksfläche dar. Länge und Tiefe der möglichen Bebauung orientieren sich an der vorhandenen Baustruktur, die teilweise noch längere Baukörper aufweist.</p>
			3	Die Fällung der Bäume am westlichen Rand des Baugebietes wegen des Gebäudes WA 7 bis auf Höhe der Aufseßstr. 23 sei nicht nötig. In einem Bereich von bis zu drei Metern von der Grundstücksgrenze könne der Baumbestand erhalten werden. Laut Auskunft von Herrn Göpel würde die abgeschrägte Baugrube vo-	<p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen. Die Bäume an der westlich Grundstücksgrenze im Baugebiet WA 7 auf Höhe der Aufseßstraße 25 bis Höhe Bissingerstraße können aufgrund der Neubebauung mit Tiefgarage nicht erhalten werden. Sie werden gemäß Baumschutzverordnung kompensiert und ersetzt. Bestandsbau-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>raussichtlich 4 m von der Grundstücksgrenze zu den Privatgärten beginnen. Bei einer Gesamtfläche von 7 ha und einem Abstand von ca. 14 m zum neuen Baukörper sei dies kein Problem.</p> <p>Eine Schädigung der Bestandbäume auf dem Nachbargrundstück werde befürchtet, ein neutrales Gutachten bzw. der Verzicht der Fällung gefordert. Nachgepflanzte Bäume hätten durch den höheren Altbestand nicht ausreichend Licht.</p>	<p>me auf dem Nachbargrundstück sind gemäß den Bestimmungen des Nachbarrechts nicht zu beeinträchtigen. Der Baumschutz wird im Einzelnen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Wie im Übersichtsplan Rodungen Planteil Nord zu erkennen ist, sind es vor allem die im WA 7 stockenden und wegen der erforderlichen Tiefgarage zu rodenden Bäume, die ihr Umfeld und auch die sich auf den westlich gelegenen Privatgrundstücken stockenden Gehölzbestände beschatten. Eine von den Einwendern angenommene ungünstige Prognose der Gehölzneupflanzung, etwa durch eine Beschattungswirkung der auf den westlich gelegenen Privatgärten stockenden Gehölze steht nicht zu befürchten. Die Anordnung vorgelagerter Gehölzneupflanzungen an bestehende Gehölzränder sowohl in der freien Landschaft wie auch im Siedlungsraum ist gängige Praxis. Anhaltspunkte für eine Prognoseunsicherheit zum Anwuchserfolg bestehen dabei nicht.</p>
			4	Eine Absenkung des Grundwasserspiegels aufgrund der über 100 m langen Tiefgarage und der damit verbundenen Baumaßnahmen werde befürchtet. Dies hätte auch nachteilige Folgen für die Bäume und Pflanzen in den benachbarten Privatgärten.	<p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen.</p> <p>Ob Auswirkungen auf das Grundwasser und die Bewässerung des Baumbestandes zu erwarten sind, werden im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung geprüft und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung der ausreichenden Bewässerung des Baumbestandes während der Bauzeit und nach Erstellung der baulichen Anlagen getroffen.</p>
			5	Der Mindestabstand des WA7 zu umliegenden Gebäuden (östlich) würde nicht eingehalten. Das Gebiet des Spielplatzes und des Wäscheplatzes sei zu klein	<p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Besonnung ist Teil</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			6	<p>für die geplante Bebauung.</p> <p>Die Bissingerstraße würde durch zwei TG-Ausfahrten deutlich mehr belastet und bei weiterhin bestehenden Parkmöglichkeiten zu beiden Seiten der Straße als Feuerwehzufahrt schwierig sein, ebenso die Feuerwehzufahrt von der Wehnelstraße.</p>	<p>davon) in allen Bereichen geprüft. Im WA 7 sind diese Anforderungen sicher gestellt, da an den Außenwänden bezogen auf die Baugrenzen mindestens ein Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die Waagrechte auf Höhe der Erdgeschoßbrüstung besteht.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Die Auswirkungen auf den Verkehr werden nicht korrekt wiedergegeben. Die TG-Zu- und -ausfahrten an der Bissingerstraße führen gemäß Verkehrsgutachten zu einem gut bewältigbaren Mehrverkehr im Planungsgebiet. Z.B. Bissingerstraße:</p> <p>Prognose Nullfall 2030, d.h. ohne Planung: - im Bereich WA 7: 700 Kfz/Tag (= 24 h) - im Bereich WA 1: 900 Kfz/Tag</p> <p>Prognose Planfall 2030, d.h. mit Planung: - im Bereich WA 7: 800 Kfz/Tag - im Bereich WA 1: 1.100 Kfz/Tag</p> <p>Auch in den übrigen Straßen im Umfeld betragen die prognostizierten Steigerungen ca. 100 bis 200 Fahrten in einem Zeitraum von 24 h. Die ermittelten Mehrungen werden als gut verträglich bewertet. Eine höhere Zunahme von ca. 400 Fahrten ist im Zufahrtbereich Stintzing-/ Nürnberger Straße prognostiziert. Der Kapazität des signalisierten Knotens ist jedoch nachgewiesen. Zur Verbesserung der Fußgänger- und Fahrradquerung der Stintzingstraße wird eine Mittelinsel westlich kurz vor der Einmündung Hans-Geiger-Straße errich-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					<p>tet. Die durchschnittliche Belegungsziffer pro Wohneinheit beträgt in Erlangen 1,29 Einwohner. Die Berechnungen im Verkehrsgutachten zu den prognostizierten Verkehrsmengen erfolgen nach fachlich anerkannten Berechnungsmethoden. In die methodischen Ermittlungen fließen neben der Anzahl der Stellplätze verschiedene weitere Kriterien, z.B. der für Erlangen festgestellte Anteil der ÖV-Benutzer, Fußgänger- und Radverkehr und der Besetzungsgrad der Fahrzeuge etc. ein. Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Straßen und Knotenpunkte für den prognostizierten Planfall wird die je nach Tages- und Nachtzeit unterschiedliche Verkehrsmenge (Tagesganglinien) berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeit ist auf der Planungsebene der Bebauungsplanung gutachterlich nachgewiesen und von der zuständigen Fachdienststellen der Stadt Erlangen bestätigt. Die Anforderungen der Feuerwehr wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. In Bereichen ohne Feuerwehrezufahrt ist der zweite bauliche Rettungsweg im Bauvollzug nachzuweisen.</p>
			7	Es würden negative Auswirkungen durch Abgase der ca. 100 PKWs fassenden Tiefgarage auf die Mieter und angrenzenden Hausbesitzer befürchtet.	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Die Sicherstellung einer Tiefgaragenentlüftung gemäß den Anforderungen der gültigen Immissionsschutzbestimmungen ist Gegenstand der nachgelagerten Planungsebene.</p>
			8	Das Problem der Entwässerung bei Starkregen sei nicht ausreichend gelöst. Die Versiegelung des Gebietes würde dieses verschärfen.	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen. Die oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen privaten befestigten Flä-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			9	Das Gebiet würde nicht - wie von der Stadt behauptet - maßvoll nachverdichtet, sondern zugeklotzt. Die Stadt kümmere sich dabei nicht um Wohnqualität, um Erhaltung des parkähnlichen Charakters, um die Luftqualität und den schützenswerten Baumbestand. Es gäbe diesbezüglich Regeln und Gesetze, von denen	<p>chen unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Erlangen – EWS sind einzuhalten.</p> <p>Aufgrund des geringen Grundwasserabstands ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine Versickerung auf die Bereiche der geplanten Mulden gemäß Pflege- und Entwicklungsplan PEPL beschränkt werden muss. In diesem Fall wäre für die übrigen abflusswirksamen Flächen in Absprache mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen ein Abfluss in die öffentliche Kanalisation erforderlich. Das vorhandene Entwässerungssystem soll im Falle eines Einleitens beibehalten werden.</p> <p>Seitens des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erlangen wurde mittels hydraulischer Berechnung unter Berücksichtigung der aktuell ermittelten abflusswirksamen Flächen geprüft, ob eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Entwässerungsanlage erfolgen kann. Nach Rücksprache mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen ist aufgrund des geringeren Befestigungsgrads davon auszugehen, dass die vorhandene Kanalisation das Niederschlagswasser der geplanten Entwässerung schadlos aufnehmen könnte, falls eine Versickerung technisch nicht möglich ist.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Erhaltung des parkähnlichen Charakters und des prägenden Baumbestandes sowie die Sicherstellung der Wohnqualität sind wichtige Planungsziele. Um ein verträgliches Konzept für das Planungsgebiet zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Stadt Erlangen 2015 ein städtebau-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>sich die Stadt selbst befreit hätte, da sie in vielen Fällen nicht eingehalten werden könnten. Säge so Demokratie und Bürgereinbindung aus?</p>	<p>licher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb für die Quartiersentwicklung durch die Vorhabenträgerin stattgefunden, dessen 1. Preis laut Empfehlung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirats sowie Beschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 26.01.2016 die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren darstellt.</p>
5	B 831	30.05.2017 u. 01.06.2017 Email	1	<p>Bedenken und Anregungen bezüglich der Festsetzung des Baurechts auf den Fl.Nrn. 1949/2, 1949/61 und 1949/62.</p> <p>Im Vorentwurf sei von einer GRZ 0,4 und GFZ 2,3 ausgegangen worden. Die Reduzierung dieser Werte sei im derzeitig ausgelegten Entwurf sachlich nicht berechtigt.</p> <p>Im Einzelnen:</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p> <p>Ursprünglich sah der Masterplan, der aus dem Wettbewerbsentwurf hervorging, auf dem Baugebiet WA 2 eine bauliche Verdichtung und städtebauliche Akzentuierung in Kommunbebauung mit der Neubebauung auf dem Baugebiet WA 3 (1) vor. Da sich im Laufe des Verfahrens aber herausgestellt hat, dass eine vertragliche Einigung aller betroffenen Eigentümer nicht realistisch ist, wird in der weiteren Bebauungsplanung eine unabhängige Bauentwicklung für das WA 2 und das WA 3 (1) ermöglicht. Das WA 2 besteht heute aus den Flurstücken Fl.Nrn. 1949/2, 1949/61 und 1949/62. Eine von den benachbarten Baugebieten unabhängige Bauentwicklung auf dem WA 2 erfordert eine grundstücksübergreifende Planung und Neuordnung als Voraussetzung für die Errichtung des Gebäudes sowie einer Gemeinschaftstiefgarage. Aufgrund der gegebenen Flächengröße des WA 2 ergibt sich eine begrenzte Kapazität für die mögliche Flächengröße einer Gemeinschaftstiefgarage zur Unterbringung der pflichtigen Stellplätze. Dadurch ist gegenüber dem Vorentwurf eine Reduzierung der Geschoßfläche auf eine fünfgeschossige Bebauung (in Anlehnung an die zulässige Geschosshöhe der benachbarten Baugebiete) notwendig. Für den Fall, dass</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			2	<p>1. Es werde um Prüfung gebeten, ob eine Erweiterung der festgesetzten Tiefgaragenfläche Richtung Norden nicht doch möglich ist. Hierdurch würde eine bessere Ausnutzung der Baufläche ermöglicht, ohne, dass hierdurch eigentlich baurechtliche Bedenken, oder Einwendungen zu befürchten seien. Die Fläche im Norden könnte dagegen etwas reduziert werden. Bei einer gesamten Bewertung blieben dann die Flächen als größengleich bestehen.</p>	<p>die Voraussetzung der Grundstücksverschmelzung oder einer Eigentümervereinbarung zur Errichtung und zum Betrieb der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Nutzung, Bebauung und Erschließung nachgewiesen werden, wird deshalb gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Bis zum Eintreten dieser Voraussetzung wird der Bestand festgeschrieben.</p> <p>Der Einwender legt mit der Stellungnahme einen Planentwurf für eine grundstücksübergreifende Bebauung vor, die von den betroffenen Eigentümern unterstützt wird. Dieser weicht vom Bebauungsplanentwurf hinsichtlich des festgesetzten Nutzungsmaßes (GRZ, GFZ), der Umgrenzung von Nebenanlagen, der Tiefgarage und der Grünordnung ab.</p> <p>Nach Prüfung der planerischen Möglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplankonzeptes werden die Festsetzungen zum Bedingten Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB geändert. Siehe hierzu die Behandlung der nachfolgenden Punkte.</p> <p>Zu den Planänderungen wird gemäß § 4a (3) BauGB eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p> <p>Eine Erweiterung der festgesetzte Tiefgaragenfläche Richtung Norden, wie im vorgelegten Planentwurf vorgesehen, ist nicht möglich, da der zu erhaltene prägende Baumbestand im Norden nicht erhalten werden könnte.</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Planung wird jedoch eine eingeschränkte Erweiterung unter Berücksichtigung der festgesetzten Höchstgrenze der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ=0,8 und des Baumbestandes ermög-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			3	2. Das vorgesehene, bestehende Baufenster sei städtebaulich nicht ausreichend dimensioniert und benachteilige die Einwander. Es werde daher um Prüfung gebeten, ob ein Baufenster Richtung Süden auf H=0,4=16x0,4=6,4 m erweitert werden könnte. Im Gegenzug könnte das Baufenster der Flur-Nr. 1949/11 auf den Abstand H=0,4=6,4 m erhöht werden. Im derzeit vorgelegten Plan sei sachlich nicht nachvollziehbar, warum die Baugrenze bei einer Wandhöhe von 16 m bis auf 3 m an die Grundstücksgröße heranrücke.	licht. Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Die angesprochenen Baugrenzen liegen im Bebauungsplan in beiden Baugebieten jeweils auf der bestehenden Außenkante des Bestandsgebäudes. Die südliche Baugrenze im Baugebiet WA 2 liegt im Bebauungsplanentwurf ca. 6,8 m vom Nachbargrundstück entfernt. Die Begründung für eine Versetzung der Baugrenze um ca. 0,4 m Richtung Süden ist nicht nachvollziehbar, da sich dadurch die Belichtung des Neubaus auf dem WA 2 an der Südseite gegenüber der südlichen Nachbarbebauung verschlechtert. Die nördliche Baugrenze im Baugebiet WA 3 (1) liegt auf der Außenkante der bestehenden Bebauung.
			4	3. Die Baugrenze Richtung Norden solle gegebenenfalls eingeschossig erweitert werden. Eine Abstufung im Erdgeschoß mit zugeordneter Freifläche erscheine städtebaulich sinnvoll und entspräche auch der derzeitigen und weiteren geplanten Nutzung der Eigentümer.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Die Baugrenze nimmt die bestehende Bauflucht an der Stintzingstraße auf und hält räumlichen Abstand zur prägenden Baumgruppe an der Einmündung Stintzing-/Nürnbergstraße. Dadurch entsteht eine gewünschte städtebauliche Öffnung und Eingangssituation in das Quartier. Eine Erweiterung der Baugrenze Richtung Norden ist deshalb städtebaulich nicht nachvollziehbar.
			5	4. Weiter werde um Prüfung gebeten, ob eine erdgeschossige Erweiterung der Baugrenzen Richtung Osten in Betracht komme. Hier könnte eine attraktive Nahversorgung durch die bestehenden Betriebe Trapper, Brunner und Eichhorn geschaffen werden. Eine solche Planung wäre auch notwendig, um betriebs-	Der Stellungnahme wird entsprochen. Nach Prüfung des vorgelegten Planentwurfs wird eine Erweiterung der Baugrenze im Erdgeschoß nach Osten bis zur östlichen Baugrenze des Kopfbaus ermöglicht. Die zulässige GRZ für die oberirdische Bebauung kann mit GRZ=0,3 beibehalten werden.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			6	<p>wirtschaftlich entsprechenden Anforderungen an Außenflächen, Konkurrenz, Zeitgeist und Bedienung von Kunden nachzukommen. Eine Vergrößerung der Ladenfläche im Erdgeschoß sei dabei zwingend notwendig, da der derzeitige Standard seit mehreren Jahrzehnten veraltet erscheint.</p> <p>5. Oberirdische Stellplatzflächen seien einerseits für die Betreiber der Ladenflächen im Erdgeschoß sowie für Besucher und Kunden dieser Läden, aber auch für geplante Büros im Obergeschoß zwingend erforderlich. Ansonsten bestünde keine Konkurrenzmöglichkeit gegenüber Mitbewerbern bzw. eine Büronutzung erscheine insgesamt gar nicht möglich. Städtebaulich könnten Stellplätze sinnvoll sein im Osten über die Nordseite herzustellen und anzufahren. Entsprechend könne folglich ein attraktiver Platz an der Nordspitze des Grundstückes entstehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Kfz-Stellplätze für Kunden und Belegschaft sind entsprechend der Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen herzustellen. In der Planung wird versucht, oberirdische Stellplätze, wenn möglich, zu Gunsten von Grün- und Freiflächen zurückzubauen bzw. zu vermeiden und in Tiefgaragen unterzubringen. Die im beigefügten Planentwurf vorgeschlagene Größe und Anordnung der oberirdischen Stellplatzanlage, die sich an der Bestandsituation orientiert, ist aber städtebaulich im Hinblick auf die erwünschte Neuordnung nicht verträglich. Zum einen geht sie zu Lasten der notwendigen Grünflächen auf dem Baugebiet. Zum anderen würde diese Stellplatzanlage unerwünschten Anlagenlärm verursachen, der die eigene und die Wohnnutzung in der südlichen Nachbarschaft beeinträchtigen würde. Ein geringes Kontingent an oberirdischen Kurzparkplätzen wird jedoch anerkannt. Diese werden in einem Umfang von 5 Stellplätzen im Norden des Neubaus mit Zufahrt von der Hans-Geiger-Straße unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes und der Neupflanzungen angeordnet. Es wird darauf hingewiesen dass, die im vorgelegten Planentwurf vorgesehenen Kfz-Stellplätze in der TG (bezogen auf die erwünschte Geschoßfläche, welche die zulässige GFZ über-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			7	Die Lage von Müll und Fahrradstellplätzen könne dem Planvorschlag entnommen werden, der diesem Schreiben anbei liegt.	steigt) nicht ausreichen. Ebenso sind in den Grundrissen keine Kellerräume nachgewiesen. Auch aus diesem Grund wird eine verträgliche Erweiterung der Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage vereinbart (siehe Behandlung zu 2.). Um eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche durch geschicktere Lage der Zufahrtsrampe zu ermöglichen, wird der Zufahrtsbereich von der Hans-Geiger-Straße verbreitert. Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Fahradstellplätze sind entsprechend der Bestimmungen der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen, Müllsammelstandorte entsprechend der Bestimmungen der geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erlangen herzustellen. Die vorgeschlagenen Flächen im Planentwurf sind nicht ausreichend. Eine Verlegung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen z.B. in den südöstlichen Bereich des WA 2 wird für möglich erachtet. Dadurch könnte die nördliche Freifläche zu Gunsten einer Caféterrasse, wie im Planentwurf vorgeschlagen, genutzt werden.
			8	6. Es würden 29 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Anzahl der Bäume erscheine unausgewogen, da sich die Frage einer erfolgten Bilanzierung stelle. Im Übrigen seien andere Grundstückseigentümer nicht in dieser Weise belastet. Eine sachliche Begründung sei hierfür nicht vorhanden. Vielmehr erscheine es sinnvoll, festzusetzende Bäume im Norden und eine Baumreihe entlang der Nürnberger Straße im Osten vorzusehen. Aus bekannten Gründen sollte daher der Innenhof in östlicher Richtung freigehalten werden	Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Innerhalb der Flurnummern 1949/2, 1949/61 und 1949/62 sind im Rahmen des bedingten Baurechts gem. § 9 Abs. 2 BauGB 24 Baumpflanzungen vorgesehen. Im Norden handelt es sich um 9 großkronige Bäume, im Osten und Süden 12 klein-/mittelkronige Bäume auf der Tiefgarage und im Westen 3 klein-/mittelkronige Bäume an der Hans-Geiger-Straße. Der Bereich am östlichen Gebietsrand zwischen der Nürnberger Straße und der Bebauung wurde im Zuge der Be-

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				können.	<p>standserfassung und -bewertung als besonders bedeutsam erachtet. Zwei der am östlichen Gebietsrand stockenden Gehölzbestände sind gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG. Im Zuge der Bebauungsplanüberarbeitung wurde diesem Wert mit z.T. erheblichen Umplanungen Rechnung getragen. Der östliche Gebietsrand zwischen Nürnberger Straße und Bebauung zeichnet sich städtebaulich durch erhöhte Anforderungen hinsichtlich einer ausreichenden Begrünung aus.</p> <p>Die Anzahl der Baumneupflanzungen kann daher nur im Bereich der Erweiterung des Bauraums nach Osten (minus 4 Bäume) reduziert werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Sicherstellung der Neupflanzungen gemäß des für den gesamten Bebauungsplanumgriff verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplans werden auf dem WA 2 die Neupflanzungen festgesetzt, da die Einwander am städtebaulichen Vertrag, der für die übrigen Bereiche die Maßnahmen verbindlich festlegt, nicht beteiligt sind.</p>
			9	7. Um eine wirtschaftlich mögliche und sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, könnten die Baugrenzen bezüglich der weiteren Geschosse nach Osten und Süden entsprechend dem beigefügten Plan erweitert werden.	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p> <p><u>Zu Pkt. 9.-11.:</u> Die geforderte Geschossfläche entspricht einer GFZ von ca. 1,7. Nach Prüfung des vorgelegten Entwurfes zeigt sich aber, dass damit die Zahl der pflichtigen Stellplätze nicht ausreichend nachgewiesen werden kann, der Baumbestand im Norden des Grundstücks gefährdet würde und weitere Lärmbelastungen entstehen würden.</p> <p>Im Baugebiet WA 2 ist eine Bauentwicklung nur unter den gegebenen Bedingungen der Grundstücksfläche der drei zu vereinigenden Grundstücke möglich. Im Zuge der Abwägung der vorliegenden Stellungnahme wird der Bebau-</p>
			10	8. Die Anzahl der Geschosse solle wieder dem Wettbewerbsziel und den Vergleichsgrundstücken in der Nachbarschaft angepasst werden. Planerisch wurde ja bereits eine städtebauliche "Marke mit ca. 9 Geschossen" vorgeschlagen. Baurechtlich sinnvoll erscheine allerdings eine Aufenthaltsebene unter 22 m	

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				(Hochhausgrenze), wobei dann ein Baukörper mit 8 Geschossen wünschenswert wäre, mit einer Wandhöhe von ca. 26 Metern.	ungsplanentwurf wie folgt geändert: Im Rahmen der Festsetzung des Bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Kopfbau eine maximal zulässige Geschossigkeit von VII Geschossen ermöglicht. Ferner kann die zeichnerisch festgesetzte GFZ von 1,4 bis zur maximal zulässigen GFZ von 1,7 überschritten werden unter der Voraussetzung, dass im Baugenehmigungsverfahren für das Maß der Überschreitung die pflichtigen Stellplätze gemäß den Bestimmungen des Art. 47 Abs. 3 BayBO nachgewiesen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			11	9. Sinnvoll erscheine daher eine GRZ I von 0,4 (GRZ II: 0,8), sowie eine GFZ von 2,0 (Vorentwurf bei 9 Geschossen 2,3 bis 2,4).	
			12	10. Zu den hier ausgeführten Äußerungen würde eine hinreichend konkretisierte Planung vorgelegt. Der von der den Einwand vortragenden Kanzlei zuvor vertretene dritte Eigentümer würde sich den Ausführungen aller Voraussicht nach schriftlich anschließen (siehe nachfolgend). Die Einheit sowie Einheitlichkeit der drei Grundstücke sei damit gewährleistet. Alle Grundstückseigentümer wollten in absehbarer Zeit ihre Grundstücke an einen in Erlangen renommierten Investor übertragen. Eine Bebauung sei daher innerhalb der nächsten zwei Jahre für diese Grundstücke sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens auch gefördertes Wohneigentum nach Maßgabe der Vorschriften der Stadt Erlangen geschaffen würde.	
			13	Eigentümer: 1. Die drei Grundstücke befänden sich seit langem im Eigentum von den o.g. Parteien, alles alteingesessene Handwerksbetriebe bzw. Einzelhandelsbetriebe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				Man sei momentan nicht an einem Verkauf interessiert und sähen die Grundstücke auch nicht als Spekulationsobjekt an, sondern sei weiterhin an einer Nutzung wie vorhanden, also im Wesentlichen dem Verkauf der eigenen Produkte, interessiert.	
			14	<p>2. Bestehendes Baurecht</p> <p>Im bisher gültigen Baulinienplan hätte sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 35 BauGB an der Umgebung orientiert. Dies wäre eine 4-geschossige Bebauung, wie momentan auf dem Nachbargrundstück vorhanden. In Verbindung mit der im Baulinienplan festgesetzten Baugrenze würde ein wesentlich höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig sein als es der Bebauungsplanentwurf den Grundstücken ohne Verschmelzung zugestehe. Diese Reduzierung des Baurechtes mit einer daraus folgenden Wertminderung des Grundstückspreises könne nicht hingenommen werden. Ein Vermögensverlust sei nicht begründbar und würde in der Begründung auch nicht erwähnt, weil nicht zulässig. Hier bestehe ein Abwägungsmangel.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p> <p>Der § 35 BauGB regelt die Zulässigkeit des Bauens im Außenbereich und ist hier nicht zutreffend. Der erste Satz des Einwandes wird gem. § 34 BauGB, das heisst, der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Bereiche, interpretiert. Die Bauentwicklung auf der Basis des § 34 BauGB, wie im Einwand beschrieben, würde bei den bestehenden Grundstücksverhältnissen zu einem städtebaulichen Missstand führen. Dies soll durch den aufgestellten qualifizierten Bebauungsplan verhindert und die Bauentwicklung in eine geordnete städtebauliche Entwicklung überführt werden.</p>
			15	<p>3. Planungsmöglichkeiten</p> <p>Zitat, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 345: <i>„Das WA 2 besteht heute aus den Flurstücken Fl.Nrn. 1949/2, 1949/61 und 1949/62. Eine von den benachbarten Baugebieten unabhängige Bauentwicklung auf dem WA 2 erfordert eine grundstücksübergreifende Planung und Neuordnung als Voraussetzung für die Errichtung des Gebäudes sowie einer Gemeinschaft-</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p> <p>Die Stellungnahme entspricht inhaltlich den Punkten 1.-11. Siehe Behandlung zu 1.-11.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			16	<p><i>stiefgarage. Aufgrund der gegebenen Flächengröße des WA 2 ergibt sich eine begrenzte Kapazität für die mögliche Flächengröße einer Gemeinschaftstiefgarage zur Unterbringung der pflichtigen Stellplätze. Dadurch ist gegenüber der Masterplanung eine Reduzierung der Geschoßfläche auf eine fünfgeschossige Bebauung (in Anlehnung an die zulässige Geschoszahl der benachbarten Baugebiete) notwendig.“</i></p> <p>Planerisch sei dieser Gedanke unbestritten richtig, durch die Verschmelzung der 3 Grundstücke ergäben sich Möglichkeiten der Bebauung und Parkierung, die ansonsten nicht ausnutzbar wären. Aber durch die Festsetzungen würden kreative Planungsansätze unterbunden. Für die Parkierung stünden außerdem durch die Stellplatzsatzung Instrumente zur Verfügung, die eine höhere Ausnutzung der einzelnen Grundstücke ermöglichen würden, ohne eine Gemeinschaftstiefgarage auszuführen. Möglichkeiten der Stellplatzablöse, Ausweisung der Stellplätze auf Fremdgrundstücken mit rechtlicher Sicherung oder Möglichkeit einer Stellplatzreduzierung durch ein Mobilitätskonzept hätten auch hier Gültigkeit und können nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Dies wäre in der Begründung nicht betrachtet. Daher sei diese mangelhaft und müsse geändert werden.</p> <p>4. Baurecht ohne Grundstücksverschmelzung Deshalb werden gefordert, dass ohne Verschmelzung festgesetzte Baurecht so zu erhöhen, dass es dem Maß der baulichen Nutzung der benachbarten Grundstücke entspräche. Inwieweit dieses Baurecht später</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Die Stellungnahme entspricht inhaltlich den Punkten 1.-11. Siehe Behandlung zu 1.-11.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				ausgenutzt werden könne, obliege dann guter Konzepte und Ideen. Diesen sollte sich eine innovative Stadtplanung nicht von vorneherein verschließen.	
6	B 28		1	<p><u>Zu: Rodungsarbeiten Tiefgarage/ Wohnblock Bissingerstraße/ Wehneltstraße:</u> Für die Bauarbeiten zu der o.g. Tiefgarage würden laut Rodungsplan zu BP345 alle Bäume am westlichen GBW Grundstücksrand gefällt. Neben der Tatsache, dass es sich hierbei um etliche schützenswerte Bäume gemäß Baumschutzverordnung handele, stünden diese Bäume überwiegend direkt an den Grundstücksgrenzen. Ebenso stünden die Bestandbäume auf den angrenzenden Grundstücken der Aufseßstraße (1949/38 - 1949/42) teilweise auch sehr nahe an den Zäunen. Auch hierbei handele es sich vielfach um schützenswerte Bäume gemäß Baumschutzverordnung. Eine Gefährdung der benachbarten Bäume durch die Fällungen und geplanten Baumaßnahmen werde befürchtet. Baumschutz sei sicher zu stellen und mit den Eigentümern abzustimmen. Sollte kein ausreichender Schutz möglich sein, sei von einer Fällung der GBW Bäume abzusehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen. Bestandbäume auf dem Nachbargrundstück sind gemäß den Bestimmungen des Nachbarrechts nicht zu beeinträchtigen. Der Baumschutz wird im Einzelnen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p>
			2	Vorab sollte die Notwendigkeit der Fällungen geprüft werden, da die Baugrube maximal ab einem Abstand von 4 m von der angrenzenden Grundstücksgrenze ausgehoben werden könne. Die Bäume stünden somit nicht im bebaubaren Bereich und könnten somit erhalten werden.	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Die Möglichkeiten eines Erhalts des Baumbestandes wurden bei der Planung eingehend untersucht und daraufhin Anpassungen der Planungen vorgenommen. In der gegebenen Situation des WA 7 ist jedoch ein Erhalt an der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich zwischen der Höhe</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			3	<p><u>Baumschutz während der Baumaßnahme:</u> Eine Absenkung des Grundwasserspiegels aufgrund der Bauwasserhaltung und eine Gefährdung der Bestandbäume würden befürchtet.</p>	<p>der Aufseßstraße 25 bis zur Bissingerstraße nicht möglich.</p> <p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen. Um die festgesetzten Bäume während der Bauzeit zu erhalten wird die Umweltbaubegleitung und bauzeitliche Vorkehrung gem. Textlicher Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 5.1. Vermeidungsmaßnahmen V0 festgesetzt.</p>
			4	<p><u>Kanalisation/Versickerung im Gebiet:</u> Durch die geplante Verdoppelung der Wohneinheiten im gesamten Gebiet und durch die damit einhergehende Verdoppelung der versiegelten Fläche würden Kapazitätsprobleme des städtischen Kanalisationsnetzes befürchtet. Versickerungsversuche und Unterlagen zu hydraulischen Berechnungen würden fehlen. Der in den Unterlagen als "Anlage 7" beigefügte Plan würde nicht mit den im Entwurf BP345 übereinstimmen. Somit könne auch von Seiten der betroffenen Anwohner keine Prüfung der zu erwartenden Einflüsse erfolgen. Es sei davon auszugehen, dass auf Grund des geringen Grundwasserstandes im Gebiet die Kanalisation, die bereits jetzt bei Gewitter und Starkregen überlastet sei, das zusätzliche Niederschlagswasser nicht aufnehmen könne. Ein gravierende Anstieg von schädigenden Ereignissen in Form von "nassen Kellern" sei befürchten. Daher sei von einer Bebauung des Gebietes Bissinger-/ Wehnelstraße mit Tiefgarage und Wohnblock (WA7) abzusehen oder noch vor Genehmigung des BP345 ein entsprechendes Gutachten beizubringen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen. Die oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen privaten befestigten Flächen unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Erlangen – EWS sind einzuhalten. Aufgrund des geringen Grundwasserabstands ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine Versickerung auf die Bereiche der geplanten Mulden gemäß Pflege- und Entwicklungsplan PEPL beschränkt werden muss. In diesem Fall wäre für die übrigen abflusswirksamen Flächen in Absprache mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen ein Abfluss in die öffentliche Kanalisation erforderlich. Das vorhandene Entwässerungssystem soll im Falle eines Einleitens beibehalten werden. Seitens des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erlangen wurde mittels hydraulischer Berechnung unter Berücksichtigung der aktuell ermittelten abflusswirksamen Flächen geprüft, ob eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Entwässerungsanlage erfolgen kann. Nach Rücksprache mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen ist aufgrund des geringeren Befestigungsgrads</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					davon auszugehen, dass die vorhandene Kanalisation das Niederschlagswasser der geplanten Entwässerung schadlos aufnehmen könnte, falls eine Versickerung technisch nicht möglich ist.
7	B 22	31.05.2017	1	<p>Bedenken und Anregungen bezüglich der Festsetzung des Baurechts auf den Fl.Nrn. 1949/2, 1949/61 und 1949/62.</p> <p>Im Vorentwurf sei von einer GRZ 0,4 und GFZ 2,3 sowie eine Höhenentwicklung bis neun Geschosse ausgegangen worden. Die Reduzierung dieser Werte sei im derzeitig ausgelegten Entwurf sachlich nicht berechtigt.</p> <p>Im Einzelnen:</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p> <p>Ursprünglich sah der Masterplan, der aus dem Wettbewerbsentwurf hervorging, auf dem Baugebiet WA 2 eine bauliche Verdichtung und städtebauliche Akzentuierung in Kommunbebauung mit der Neubebauung auf dem Baugebiet WA 3 (1) vor. Da sich im Laufe des Verfahrens aber herausgestellt hat, dass eine vertragliche Einigung aller betroffenen Eigentümer nicht realistisch ist, wird in der weiteren Bebauungsplanung eine unabhängige Bauentwicklung für das WA 2 und das WA 3 (1) ermöglicht. Das WA 2 besteht heute aus den Flurstücken Fl.Nrn. 1949/2, 1949/61 und 1949/62. Eine von den benachbarten Baugebieten unabhängige Bauentwicklung auf dem WA 2 erfordert eine grundstücksübergreifende Planung und Neuordnung als Voraussetzung für die Errichtung des Gebäudes sowie einer Gemeinschaftstiefgarage. Aufgrund der gegebenen Flächengröße des WA 2 ergibt sich eine begrenzte Kapazität für die mögliche Flächengröße einer Gemeinschaftstiefgarage zur Unterbringung der pflichtigen Stellplätze. Dadurch ist gegenüber dem Vorentwurf eine Reduzierung der Geschoßfläche auf eine fünfgeschossige Bebauung (in Anlehnung an die zulässige Geschosszahl der benachbarten Baugebiete) notwendig. Für den Fall, dass die Voraussetzung der Grundstücksverschmelzung oder einer Eigentümervereinbarung zur Errichtung und zum Betrieb der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Nutzung,</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					<p>Bebauung und Erschließung nachgewiesen werden, wird deshalb gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Bis zum Eintreten dieser Voraussetzung wird der Bestand festgeschrieben.</p> <p>Der Einwender legt mit der Stellungnahme einen Planentwurf für eine grundstücksübergreifende Bebauung vor, die von den betroffenen Eigentümern unterstützt wird. Dieser weicht vom Bebauungsplanentwurf hinsichtlich des festgesetzten Nutzungsmaßes (GRZ, GFZ), der Umgrenzung von Nebenanlagen, der Tiefgarage und der Grünordnung ab.</p> <p>Nach Prüfung der planerischen Möglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplankonzeptes werden die Festsetzungen zum Bedingten Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB geändert. Siehe hierzu die Behandlung der nachfolgenden Punkte:</p> <p>Zu den Planänderungen wird gemäß § 4a (3) BauGB eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.</p>
			2	1. Es werde um Prüfung gebeten, ob eine Erweiterung der festgesetzten Tiefgaragenfläche Richtung Norden nicht doch möglich ist. Hierdurch würde eine bessere Ausnutzung der Baufläche ermöglicht, ohne, dass hierdurch eigentlich baurechtliche Bedenken, oder Einwendungen zu befürchten seien. Die Fläche im Norden könnte dagegen etwas reduziert werden. Bei einer gesamten Bewertung blieben dann die Flächen als größengleich bestehen.	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p> <p>Eine Erweiterung der festgesetzte Tiefgaragenfläche Richtung Norden, wie im vorgelegten Planentwurf vorgesehen, ist nicht möglich, da der zu erhaltene prägende Baumbestand im Norden nicht erhalten werden könnte.</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Planung wird jedoch eine eingeschränkte Erweiterung unter Berücksichtigung der festgesetzten Höchstgrenze der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ=0,8 und des Baumbestandes ermöglicht.</p>
			3	2. Das vorgesehene, bestehende Baufenster sei städ-	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>tebaulich nicht ausreichend dimensioniert und benachteilige die Einwender. Es werde daher um Prüfung gebeten, ob ein Baufenster Richtung Süden auf H=0,4=16x0,4=6,4 m erweitert werden könnte. Im Gegenzug könnte das Baufenster der Flur-Nr. 1949/11 auf den Abstand H=0,4=6,4 m erhöht werden. Im derzeit vorgelegten Plan sei sachlich nicht nachvollziehbar, warum die Baugrenze bei einer Wand höhe von 16 m bis auf 3 m an die Grundstücksgröße heranrücke.</p>	<p>Die angesprochenen Baugrenzen liegen im Bebauungsplan in beiden Baugebieten jeweils auf der bestehenden Außenkante des Bestandsgebäudes. Die südliche Baugrenze im Baugebiet WA 2 liegt im Bebauungsplanentwurf ca. 6,8 m vom Nachbargrundstück entfernt. Die Begründung für eine Versetzung der Baugrenze um ca. 0,4 m Richtung Süden ist nicht nachvollziehbar, da sich dadurch die Belichtung des Neubaus auf dem WA 2 an der Südseite gegenüber der südlichen Nachbarbebauung verschlechtert. Die nördliche Baugrenze im Baugebiet WA 3 (1) liegt auf der Außenkante der bestehenden Bebauung.</p>
			4	<p>3. Die Baugrenze Richtung Norden solle gegebenenfalls eingeschossig erweitert werden. Eine Abstufung im Erdgeschoß mit zugeordneter Freifläche erscheine städtebaulich sinnvoll und entspräche auch der derzeitigen und weiteren geplanten Nutzung der Eigentümer.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Die Baugrenze nimmt die bestehende Bauflucht an der Stintzingstraße auf und hält räumlichen Abstand zur prägenden Baumgruppe an der Einmündung Stintzing-/ Nürnberger Straße. Dadurch entsteht eine gewünschte städtebauliche Öffnung und Eingangssituation in das Quartier. Eine Erweiterung der Baugrenze Richtung Norden ist deshalb städtebaulich nicht nachvollziehbar.</p>
			5	<p>4. Weiter werde um Prüfung gebeten, ob eine erdgeschossige Erweiterung der Baugrenzen Richtung Osten in Betracht komme. Hier könnte eine attraktive Nahversorgung durch die bestehende Betriebe Trapper, Brunner und Eichhorn geschaffen werden. Eine solche Planung wäre auch notwendig, um betriebswirtschaftlich entsprechenden Anforderungen an Außenflächen, Konkurrenz, Zeitgeist und Bedienung von Kunden nachzukommen. Eine Vergrößerung der La-</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen. Nach Prüfung des vorgelegten Planentwurfs wird eine Erweiterung der Baugrenze im Erdgeschoß nach Osten bis zur östlichen Baugrenze des Kopfbaus ermöglicht. Die zulässige GRZ für die oberirdische Bebauung kann mit GRZ=0,3 beibehalten werden.</p>

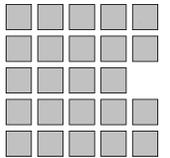
Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			6	<p>denfläche im Erdgeschoß sei dabei zwingend notwendig, da der derzeitige Standard seit mehreren Jahrzehnten veraltet erscheint.</p> <p>5. Oberirdische Stellplatzflächen seien einerseits für die Betreiber der Ladenflächen im Erdgeschoß sowie für Besucher und Kunden dieser Läden, aber auch für geplante Büros im Obergeschoß zwingend erforderlich. Ansonsten bestünde keine Konkurrenzmöglichkeit gegenüber Mitbewerbern bzw. eine Büronutzung erscheine insgesamt gar nicht möglich. Städtebaulich könnten Stellplätze sinnvoll sein im Osten über die Nordseite herzustellen und anzufahren. Entsprechend könne folglich ein attraktiver Platz an der Nordspitze des Grundstückes entstehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Kfz-Stellplätze für Kunden und Belegschaft sind entsprechend der Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen herzustellen. In der Planung wird versucht, oberirdische Stellplätze, wenn möglich, zu Gunsten von Grün- und Freiflächen zurückzubauen bzw. zu vermeiden und in Tiefgaragen unterzubringen. Die im beigefügten Planentwurf vorgeschlagene Größe und Anordnung der oberirdischen Stellplatzanlage, die sich an der Bestandsituation orientiert, ist aber städtebaulich im Hinblick auf die erwünschte Neuordnung nicht verträglich. Zum einen geht sie zu Lasten der notwendigen Grünflächen auf dem Baugebiet. Zum anderen würde diese Stellplatzanlage unerwünschten Anlagenlärm verursachen, der die eigene und die Wohnnutzung in der südlichen Nachbarschaft beeinträchtigen würde. Ein geringes Kontingent an oberirdischen Kurzparkplätzen wird jedoch anerkannt. Diese werden in einem Umfang von 5 Stellplätzen im Norden des Neubaus mit Zufahrt von der Hans-Geiger-Straße unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes und der Neupflanzungen angeordnet. Es wird darauf hingewiesen dass, die im vorgelegten Planentwurf vorgesehenen Kfz-Stellplätze in der TG (bezogen auf die erwünschte Geschoßfläche, welche die zulässige GFZ übersteigt) nicht ausreichen. Ebenso sind in den Grundrissen keine Kellerräume nachgewiesen. Auch aus diesem Grund wird eine verträgliche Erweiterung der Fläche für die Ge-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			7	Die Lage von Müll und Fahrradstellplätzen könne dem Planvorschlag entnommen werden, der diesem Schreiben anbei liegt.	<p>meinschaftstiefgarage vereinbart (siehe Behandlung zu 2.). Um eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche durch geschicktere Lage der Zufahrtsrampe zu ermöglichen, wird der Zufahrtbereich von der Hans-Geiger-Straße verbreitert.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Fahradstellplätze sind entsprechend der Bestimmungen der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen, Müllsammelstandorte entsprechend der Bestimmungen der geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erlangen herzustellen. Die vorgeschlagenen Flächen im Planentwurf sind nicht ausreichend. Eine Verlegung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen z.B. in den südöstlichen Bereich des WA 2 wird für möglich erachtet. Dadurch könnte die nördliche Freifläche zu Gunsten einer Caféterrasse, wie im Planentwurf vorgeschlagen, genutzt werden.</p>
			8	6. Es würden 29 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Anzahl der Bäume erscheine unausgewogen, da sich die Frage einer erfolgten Bilanzierung stelle. Im Übrigen seien andere Grundstückseigentümer nicht in dieser Weise belastet. Eine sachliche Begründung sei hierfür nicht vorhanden. Vielmehr erscheine es sinnvoll, festzusetzende Bäume im Norden und eine Baumreihe entlang der Nürnberger Straße im Osten vorzusehen. Aus bekannten Gründen sollte daher der Innenhof in östlicher Richtung freigehalten werden können.	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Innerhalb der Flurnummern 1949/2, 1949/61 und 1949/62 sind im Rahmen des bedingten Baurechts gem. § 9 Abs. 2 BauGB 24 Baumpflanzungen vorgesehen. Im Norden handelt es sich um 9 großkronige Bäume, im Osten und Süden 12 klein-/mittelkronige Bäume auf der Tiefgarage und im Westen 3 klein-/mittelkronige Bäume an der Hans-Geiger-Straße. Der Bereich am östlichen Gebietsrand zwischen der Nürnberger Straße und der Bebauung wurde im Zuge der Bestandserfassung und -bewertung als besonders bedeutsam erachtet. Zwei der am östlichen Gebietsrand stockenden Gehölzbestände sind gesetzlich geschützt gem. § 30</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					<p>BNatSchG. Im Zuge der Bebauungsplanüberarbeitung wurde diesem Wert mit z.T. erheblichen Umplanungen Rechnung getragen. Der östliche Gebietsrand zwischen Nürnberger Straße und Bebauung zeichnet sich städtebaulich durch erhöhte Anforderungen hinsichtlich einer ausreichenden Begrünung aus.</p> <p>Die Anzahl der Baumneupflanzungen kann daher nur im Bereich der Erweiterung des Bauraums nach Osten (minus 4 Bäume) reduziert werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Sicherstellung der Neupflanzungen gemäß des für den gesamten Bebauungsplanumgriff verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplans werden auf dem WA 2 die Neupflanzungen festgesetzt, da die Einwender am städtebaulichen Vertrag, der für die übrigen Bereiche die Maßnahmen verbindlich festlegt, nicht beteiligt sind.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p> <p><u>Zu Pkt. 9.-11.:</u> Die geforderte Geschossfläche entspricht einer GFZ von ca. 1,7. Nach Prüfung des vorgelegten Entwurfes zeigt sich aber, dass damit die Zahl der pflichtigen Stellplätze nicht ausreichend nachgewiesen werden kann, der Baumbestand im Norden des Grundstücks gefährdet würde und weitere Lärmbelastungen entstehen würden.</p> <p>Im Baugebiet WA 2 ist eine Bauentwicklung nur unter den gegebenen Bedingungen der Grundstücksfläche der drei zu vereinigenden Grundstücke möglich. Im Zuge der Abwägung der vorliegenden Stellungnahme wird der Bebauungsplanentwurf wie folgt geändert: Im Rahmen der Festsetzung des Bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Kopfbau eine maximal zulässige Ge-</p>
			9	7. Um eine wirtschaftlich mögliche und sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, könnten die Baugrenzen bezüglich der weiteren Geschosse nach Osten und Süden entsprechend dem beigefügten Plan erweitert werden.	
			10	8. Die Anzahl der Geschosse solle wieder dem Wettbewerbsziel und den Vergleichsgrundstücken in der Nachbarschaft angepasst werden. Planerisch wurde ja bereits eine städtebauliche "Marke mit ca. 9 Geschossen" vorgeschlagen. Baurechtlich sinnvoll erscheine allerdings eine Aufenthaltsebene unter 22 m (Hochhausgrenze), wobei dann ein Baukörper mit 8 Geschossen wünschenswert wäre, mit einer Wandhöhe von ca. 26 Metern.	

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			11	9. Sinnvoll erscheine daher eine GRZ I von 0,4 (GRZ II: 0,8), sowie eine GFZ von 2,0 (Vorentwurf bei 9 Geschossen 2,3 bis 2,4).	<p>schossigkeit von VII Geschossen ermöglicht. Ferner kann die zeichnerisch festgesetzte GFZ von 1,4 bis zur maximal zulässigen GFZ von 1,7 überschritten werden unter der Voraussetzung, dass im Baugenehmigungsverfahren für das Maß der Überschreitung die pflichtigen Stellplätze gemäß den Bestimmungen des Art. 47 Abs. 3 BayBO nachgewiesen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
			12	10. Zu den hier ausgeführten Äußerungen würde eine hinreichend konkretisierte Planung vorgelegt. Der von der den Einwand vortragenden Kanzlei zuvor vertretene dritte Eigentümer würde sich den Ausführungen aller Voraussicht nach schriftlich anschließen (siehe nachfolgend). Die Einheit sowie Einheitlichkeit der drei Grundstücke sei damit gewährleistet. Alle Grundstückseigentümer wollten in absehbarer Zeit ihre Grundstücke an einen in Erlangen renommierten Investor übertragen. Eine Bebauung sei daher innerhalb der nächsten zwei Jahre für diese Grundstücke sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens auch gefördertertes Wohneigentum nach Maßgabe der Vorschriften der Stadt Erlangen geschaffen würde.	
8	B 204	02.06.2017	1	<p><u>Zu: Abriss der Bissingerstraße 10:</u> Man bewohne seit 18 Jahren eine südgerichtete Wohnung in der Bissingerstraße 10. Das Haus sei in einem wirklich guten Zustand. Die Keller trocken, es hätte noch nie einen Wasserschaden, bedingt durch Starkregenfälle, gegeben. Die Fassade sei hell und freundlich, die Farbe fast wie neu. Die Treppenhäuser</p>	<p>Der Hinweis wird an die Eigentümerin weitergegeben. Der Bezug zum Bebauungsplan fehlt. Der Bebauungsplan soll gem. § 1 Abs. 2 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>hätten ein paar Setzrisse, aber das sei auch schon alles. Es werde kritisiert, dass dieses Haus aus Profitgier abgerissen würde.</p> <p>Die anderen Gebäude seien in einem wesentlich schlechterem Zustand, wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feuchte Keller - Keller, die bei Starkregenfällen voll laufen, - Keller mit nicht beseitigten Wassersschäden, - Häuser, die sehr laut seien, - Wohnungen, die so dunkel seien, dass tagsüber Licht angeschaltet werden müsse, - Balkone voll von Taubenkot, - unisolierte Dachböden, - Fassaden, die außen dunkelgrau bis schwarz seien, bedingt durch Schimmel <p>Die Wohnungen, in die ersatzweise eingezogen werden kann, seien außerdem mit den Baustellen umgeben.</p> <p>Das Haus Bissingerstraße 10 wäre seit 1999 nur einmal mit neuen Dachziegeln eingedeckt worden. Weitere Instandhaltungsmaßnahmen stünden aus. Es werde befürchtet, dass nichts mehr instand gesetzt würde, weil der Abriss bevorstünde.</p> <p>(Anlage von zwei diesbezüglichen Schriftstücken)</p>	<p>dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Wirtschaftliche Überlegungen des Eigentümers sind nicht Teil des Bebauungsplans.</p>



Bebauungsplan Nr. 345 der Stadt Erlangen – Hans-Geiger-Straße –

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben vom 26.04.2017

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
1.	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club Raumerstr. 6 91054 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
2.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen Nägelsbachstr. 67 91052 Erlangen	09.05.2017		Kein Einwand.	Entfällt.
3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth Außenstelle FORST Erlangen Universitätsstraße 38 91054 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
4.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth Jahnstraße 7 90763 Fürth	09.05.2017		Kein Einwand.	Entfällt.
5.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege			Keine Rückmeldung.	Entfällt.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
	Abt. Vor- und Frühgeschichte Burg 4 90403 Nürnberg				
6.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q - Bauleitplanung Hofgraben 4 80539 München			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
7.	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Pfaffweg 4 91054 Erlangen	07.06.2017		<p>1. Der BUND Naturschutz befürwortet eine qualifizierte Innenentwicklung, die gleichzeitig aber auch natürliche Qualitäten beachtet und erhält sowie die klimatischen Erfordernisse im Zuge des Klimawandels berücksichtigt. Das betroffene Siedlungsgebiet ist hinsichtlich seiner Bedeutung für den Natur- und Artenschutz sehr wertvoll und weist zahlreiche streng geschützten Tierarten. Mit Sandmagerrasen und einem umfangreichen Bestand von ca. 1350 einzelnen Bäumen besitzt es für eine für den Siedlungsbereich außergewöhnliche Naturausstattung.</p> <p>1 2. Der BUND Naturschutz kritisiert, dass bereits vor dem verbindlichen Inkrafttreten des Bebauungsplans Baumfällungen durchgeführt wurden, womit vollendete Tatsachen geschaffen wurden.</p> <p>2 3. Wir begrüßen die durchgeführten Planänderungen seit der frühzeitigen Beteiligung, mit denen eine deutliche Verminderung zu erwartender Eingriffe erreicht wer-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fällungen wurden in Abstimmung mit den Fachdienststellen der Stadt Erlangen und der Höheren Naturschutzbehörde aus Gründen des Artenschutzes vor der Vogelbrutzeit vorgenommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen. Die Eingriffe werden neben den angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen durch verbindlich im Pflege- und</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				den können. Doch sind mit der Planung noch immer erhebliche Eingriffe insbesondere in den Baumbestand, damit aber auch in die Lebensräume vorkommender Tierarten verbunden.	Entwicklungsplan und im Bebauungsplan festgesetzte Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.
			3	4. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume können nur dann weiter bestehen, wenn während der Bauzeit die gültigen Regelungen zum Schutz von Bäumen auf Baustellen genau beachtet werden. Dazu ist der Schutz von Bäumen auf Baustellen gemäß der RAS-LP 4 ist als verbindliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan vorzuschreiben. Außerdem ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen wirksame Schutzzäune um die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume für die gesamte Dauer der Bauzeit zu errichten sind. Die Schutzmaßnahmen sind durch die Stadt Erlangen auf der Baustelle durchzusetzen und zu kontrollieren.	<p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen.</p> <p>Um die festgesetzten Bäume während der Bauzeit zu erhalten wird die Umweltbaubegleitung und bauzeitliche Vorkehrung gem. textlicher Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 5.1. Vermeidungsmaßnahmen V0 festgesetzt.</p> <p>Es wurde für die Realisierung des 1. Bauabschnitts vom Vorhabenträger eine Umweltbaubegleitung beauftragt, die einen für alle Gewerke verbindlichen Baustelleneinrichtungsplan zusammengestellt hat (enthält Aussagen zu Zufahrten, Lagerflächen, Baumschutzzäunen zum Schutz der Wurzelbereiche, Wurzelbrücken, etc.) und die Einhaltung der dort gemachten Festlegungen kontrolliert. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes werden getroffen. Die angesprochene RAS-Richtlinie ist Gegenstand des Bauvollzugs.</p>
			4	5. Im Hinblick auf ihre ökologische Wirksamkeit können auf Tiefgaragen geplante Bäume nicht im entferntesten an die zur Fällung vorgesehenen, unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume heranreichen. Der BUND Naturschutz lehnt daher eine Gleichsetzung in der Baumbilanz ab. Vielmehr darf ein auf Tiefgaragen gepflanzter Baum nur teilweise auf einen gefälltten Baum angerechnet werden, um glaubwürdig zu bleiben.	<p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen.</p> <p>Bei Baumneupflanzungen auf der Tiefgarage sind nur Bäume 2. und 3. Ordnung vorgesehen. Die festgesetzte Überdeckung der Tiefgaragen gewährleistet für diese Wuchsklassen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Zum Ausgleich der notwendigen Baumfällungen sind im Bauvollzug die nach den gemäß Bauschutzverordnung getroffenen Maßnahmen des verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplans nachzuweisen. Der An-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			5	6. Eine zumindest größtenteils extensive Grünflächenpflege ist zur Erhaltung bzw. zur Entwicklung der Biotopqualität der verbleibenden Freiflächen verbindlich festzusetzen.	<p>teil der groß- und mittelkronigen Baumpflanzungen darf den Anteil von 66 % nicht unterschreiten. Dichte und räumliche Verteilung der Baumneupflanzungen sind in der Planzeichnung hinweislich dargestellt und dienen der Orientierung für den Bauvollzug.</p> <p>Der Stellungnahme wird bereits entsprochen. Die geforderte „zumindest größtenteils extensive Grünflächenpflege ... zur Erhaltung bzw. zur Entwicklung der Biotopqualität der verbleibenden Freiflächen“ ist im 3-Zonen-Konzept des Pflege- und Entwicklungsplans, welches die unterschiedlichen Ansprüche von Zielarten und Zielbiotopen des Gebiets berücksichtigt, bereits festgelegt. Der Pflege- und Entwicklungsplan (PEPL) ist Anlage zum Bebauungsplan und ein Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.</p>
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd PTI 13 Nürnberg Am Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg	23.05.2017	1	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TKL), deren Bestand und Betrieb weiterhin sicherzustellen ist. Verkehrswege sollen so an die vorhandenen TKL angepasst werden, dass diese nicht verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Gebiets sind innerhalb und außerhalb neue TKL zu verlegen. Zum rechtzeitigen Ausbau und der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich (min. 3. Monate vor Baubeginn) schriftlich anzuzeigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit technisch möglich, werden die Hinweise in der Planung und Ausführung der Erschließung berücksichtigt. Die Deutsche Telekom GmbH wird in die Umsetzung rechtzeitig eingebunden.
			2	Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Da die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			3	<p>Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>und alle erforderlichen Leitungstrassen aufnehmen können bzw. schon vorhanden sind, ist eine Festsetzung zur Sicherung einzelner Trassen nicht erforderlich. Die konkrete Trassenführung ist Bestandteil der weiterführenden Planungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf das DVGW-Regelwerk enthalten. Darüber hinaus ist dies Gegenstand der Leitungscoordination im Rahmen der Erschließungsplanung. Bei unvermeidbaren Unterschreitungen der Schutzabstände wird auf möglich technische Schutzmaßnahmen verwiesen.</p>
9.	Heimat- und Geschichtsverein Erlangen e.V. Gebbertstraße 1 91054 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
10.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Nürnberg-Fürth-Erlg. z.H. Frau Bianca Fuchs Humboldtstr. 98 90459 Nürnberg			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
11.	Lokale Agenda 21 Initiative Zukunftsfähiges Erlangen Herrn Karlheinz Ermann			Keine Rückmeldung.	Entfällt.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
	Damaschkestr. 102 91056 Erlangen				
12.	Natur- und Umwelthilfe e.V. Pechweiherstraße 3 91056 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
13.	Naturschutzgemeinschaft Erlangen e.V. c/o Herrn Helmut Dörfler Koldestraße 8 b 91052 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
14.	Planungsverband Region Nürnberg Hauptmarkt 16 90403 Nürnberg	15.05.2017		Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	Entfällt.
15.	Regierung von Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde SG 800 Promenade 27 91522 Ansbach	09.05.2017		Kein Einwand.	Entfällt.
16.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Kreisverband Erlangen Siebenbürgenstraße 22 90542 Eckental	08.05.2017		Keine Äußerung.	Entfällt.
17.	Staatl. Bauamt Nürnberg Straßenbau Postfach 4757	18.05.2017		Kein Einwand.	Entfällt.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
	90025 Nürnberg				
18.	Staatliches Schulamt der Stadt Erlangen Henri-Dunant-Straße 4 91058 Erlangen	26.04.2017		Kein Einwand.	Entfällt.
19.	Stadt Erlangen Untere Bodenschutzbehörde Schuhstraße 40 91052 Erlangen	01.06.2017 e-Mail		Kein Einwand.	Entfällt.
20.	Stadt Erlangen Untere Denkmalschutzbehörde Gebbertstraße 1 91052 Erlangen	15.05.2017		Kein Einwand.	Entfällt.
21.	Stadt Erlangen Untere Wasserrechtsbehörde Schuhstraße 40 91052 Erlangen	11.05.2017 email 16.05.2017??		Kein Einwand.	Entfällt.
22.	Stadt Erlangen Untere Immissionsschutzbehörde Schuhstraße 40 91052 Erlangen	10.05.2017 email		<u>Betrifft: Begründung, Seite 15 und Seite 52/ Beurteilung des Sportlärms nach 18. BImSchV:</u> Die 18. BImSchV wurde geändert, aber noch nicht verkündet. In der Novelle wurde der Immissionsrichtwert für die Ruhezeit am Nachmittag und am Abend im WA von 50 auf 55 dB(A) erhöht. Damit können die Ausführungen zum Altanlagenbonus gemäß 18. BImSchV entfallen. Nach der Novelle der 18. BImSchV vom 31. 03. 2017	Der Stellungnahme wird entsprochen.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				sind die Lärmimmissionsrichtwerte durch die Siemens Sportanlage eingehalten. Siehe: http://www.bundesrat.de/SharedDocs/beratungsvorgaenge/2017/0101-0200/0121-17.html	
23.	Stadt Erlangen Untere Naturschutzbehörde Schuhstraße 40 91052 Erlangen	16.05.2017		Kein Einwand	Entfällt.
24.	Stadt Fürth Stadtplanungsamt Hirschenstraße 2 90762 Fürth			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
25.	Stadt Nürnberg Stadtplanungsamt Lorenzer Straße 30 90402 Nürnberg	09.05.2017		Kein Einwand.	Entfällt.
26.	Stadt Schwabach Stadtplanungsamt Postfach 2120 91124 Schwabach	15.05.2017		Keine Einwände	Entfällt.
27.	Stadtheimatpfleger Konrad Rottmann Gostenhofer Straße 20 91056 Erlangen			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
28.	Stadtjugendring Erlangen Gebbertstraße 1			Keine Rückmeldung.	Entfällt.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
	91054 Erlangen				
29.	VGN Verkehrsverbund Großraum Nürnberg Rothenburger Str. 9 90443 Nürnberg			Keine Rückmeldung.	Entfällt.
30.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg	30.05.2017 email		Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
31.	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Postfach 90041 Nürnberg Email: poststelle@wwa- n.bayern.de	08.05.2017		Auf Stellungnahme vom 18.10.2016 wird verwiesen. Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Folge ist, dass Entwässerungsgebiet grundsätzlich im Trennverfahren entwässert bzw. im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden sollte, ob eine Umstellung des Systems möglich und vertretbar ist. Das gilt im Übrigen nicht nur für den privaten, sondern auch für den öffentlichen Entwässerungsbereich, d. h. auch die von den Verkehrsflächen zum Abfluss kommenden Niederschlagswässer sollten möglichst dezentral über regelwerkskonforme Versickerungsanlagen dem Untergrund zugeführt werden.	Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Die oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen privaten befestigten Flächen unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Erlangen – EWS sind einzuhalten. Aufgrund des geringen Grundwasserabstands ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine Versickerung auf die Bereiche der geplanten Mulden gemäß Pflege- und Entwicklungsplan PEPL beschränkt werden muss. In diesem Fall wäre für die übrigen abflusswirksamen Flächen in Absprache mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen ein Abfluss in die öffentliche Kanalisation erforderlich. Das vorhandene Entwässerungssystem soll im Falle eines Einleitens beibehalten werden.

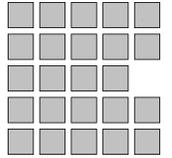
Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				Da davon auszugehen ist, dass die im Bebauungsplan für Privatgrundstücke vorgegebene dezentrale Versickerung unter die NWFreiV bzw. die hierzu erlassene TRENGW fallen wird, ist bei darauf zu achten, dass eine flächenhafte Versickerung über Oberboden zu bevorzugen ist und unterirdische Versickerungsanlagen in Form von Rigolen (linienhafte Versickerung) nur zur Ausführung kommen sollten, wenn eine Flächenversickerung oder das Anlagen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden kann. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur in begründeten Einzelfällen in Erwägung gezogen werden. Die vorgeschlagene Dachbegrünung ist zu begrüßen.	Seitens des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erlangen wurde mittels hydraulischer Berechnung unter Berücksichtigung der aktuell ermittelten abflusswirksamen Flächen geprüft, ob eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Entwässerungsanlage erfolgen kann. Nach Rücksprache mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen ist aufgrund des geringeren Befestigungsgrads davon auszugehen, dass die vorhandene Kanalisation das Niederschlagswasser der geplanten Entwässerung schadlos aufnehmen könnte, falls eine Versickerung technisch nicht möglich ist.
32.	Zweckverband Abfallwirtschaft der Stadt Erlangen - Landkreis Erlangen- Höchstadt, Frau Knörlein Karl-Zucker-Straße 2 91052 Erlangen	05.05.2017		Kein Einwand.	
33.	Zweckverband Stadt- Umland-Bahn Nürnberg-Erlangen- Herzogenaurach Nägelsbachstraße 49 a 91052 Erlangen	01.06.2017	1	Mit dem Ziel, im Bereich des Bebauungsplanes eine möglichst große Anzahl von Wohnungen zu errichten, besteht vollständiges Einvernehmen. Die städtebauliche Entwicklung im Einzugsbereich der Stadt-Umland-Bahn ist von großer Bedeutung für die Fahrgastpotentiale.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
			2	<u>Bebaubare Bereiche</u> Die Bebauung grenzt nach der vorliegenden Planung teilweise unmittelbar an die Hinterkante des bestehenden Rad- und Gehweges entlang der Nürnberger Straße	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Jedoch sind diese in der Bebauungsplanung nicht zu berücksichtigen, da eine verbindliche Trassenentscheidung nicht getroffen und kein Planfeststellungsverfahren

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>an. Diese Platzierung der neuen Gebäude legt die Trassierung der StUB zwingend in den Bereich der Fahrbahn und schließt eine denkbare Trassierungsvariante der Straßenbahngleise auf der Westseite der Allee entlang der Nürnberger Straße aus. Damit wird aus unserer Sicht die Erfordernis eines straßenbündigen Bahnkörpers entlang des Plangebietes zwischen den Haltestellen Gebbertstraße und Stintzingstraße fixiert. Dies führt vor dem Hintergrund der aktuellen Förderkriterien (keine Förderung straßenbündiger Bahnkörper) zu einer Erhöhung der nicht zuwendungsfähigen Kosten und erheblichen finanziellen Belastungen der Stadt Erlangen gegenüber der grundsätzlich denkbaren Schaffung eines eigenen Gleiskörpers.</p> <p>Insbesondere in der südöstlichen Ecke des Plangebietes ist von Bedeutung, dass aus verkehrlichen Gründen eine nicht höhengleiche Kreuzung der Paul-Gossen-Straße in der weiteren Planung der StUB zu prüfen ist. Bei einer Bündelung der Gleistrasse mit der Radwegunterführung südlich des Hauses Paul-Gossen-Straße 119, die hinsichtlich der Erschließung des Siemens Campus offensichtlich vorteilhaft ist, liegt der östliche Gebäuderiegel im Gebiet WA 3 kritisch in Bezug auf die weitere Streckenführung.</p> <p>Aus betrieblichen und verkehrlichen Gründen halten wir die Anlage einer Wendeschleife im Umfeld der Südkreuzung für dauerhaft erforderlich. Durch die vorgesehene Bebauung scheidet die Option im Bereich der bestehenden Haltestelle Gebbertstraße aus.</p>	<p>eingeleitet ist.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			3	<u>Schalltechnischer Bericht</u> Der schalltechnische Bericht (Anlage 2) berücksichtigt die Schallemissionen des Straßenverkehrs, geht jedoch nicht auf Emissionen der geplanten StUB ein. Auch wenn diese abschließend erst im Rahmen der Planfeststellung bewertet werden, ist aus unserer Sicht bereits im jetzigen Stadium des B-Plan-Verfahrens vor dem Hintergrund der sehr nahe an der Nürnberger Straße gelegenen Gebäude eine Berücksichtigung der möglichen Schallpegel der Straßenbahn zwingend geboten, um mittelfristig verlorene Investitionen in passive Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden und für die Bauherren Planungssicherheit zu erzielen.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Die Schallemissionen der zukünftigen StUB können derzeit nicht ermittelt werden, da aktuell die endgültige Trassenlage und die Taktung der Züge nicht feststehen. Schallschutzmaßnahmen gegen eine zukünftige Lärmbelastung durch den Betrieb der StUB können im Bebauungsplan daher nicht festgesetzt werden.
			4	<u>Erschließung der Haltestellen</u> Die Begründung zum B-Plan betont die verkehrlich bedeutsame ÖPNV-Erschließung des Bereiches ("Das Plangebiet ist aufgrund seiner Innenstadtnähe und guten Anbindung an den ÖPNV sowie stadträumlichen Potentiale für eine Nachverdichtung gut geeignet"). Insbesondere der südöstlich gelegene Gebäuderiegel kappt jedoch bestehende Fußwege in Richtung der Haltestellenbereiche und droht damit, die Erschließungswirkung der Haltestelle zu verschlechtern. Die optimale fußläufige Erschließung der beiden Haltestellen (heute Bus - zukünftig auch StUB) sollte daher aus unserer Sicht durch entsprechende Festsetzungen von Fußwegen oder öffentlichen Durchgängen gesichert werden.	Der Stellungnahme wird bereits entsprochen. Der Bebauungsplan setzt eine dinglich zu sichernde Geh- und Radrechtsfläche in Verlängerung der Jaminstraße bis zur Nürnberger Straße fest. Dadurch ist eine kurze Verbindung aus dem Quartier zur südlichen Haltestelle gegeben. Bezüglich weiterer kurzer Fußwegverbindungen sind mit dem Vorhabenträger im Zusammenhang mit der nachgelagerten Planungsebene der Hochbauplanung Gespräche vorgesehen.
			5	<u>Zufahrten zu den Anwesen</u> Eventuelle Zufahrten zu den Anwesen von der Nürnber-	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Eine Berücksichtigung der Straßenbahntrasse in der

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				ger Straße aus sind verkehrlich vor dem Hintergrund einer Straßenbahntrasse zu bewerten. Die Erfordernis von Linksabbiegeverboten ist ggf. zu prüfen.	Bebauungsplanung kann nicht erfolgen, da aktuell keine endgültige Trassenlage vorliegt und kein Planfeststellungsverfahren eingeleitet ist.

Bebauungsplan Nr. 345 der Stadt Erlangen – Hans-Geiger-Straße –
 Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen
 hier: Änderungsvorschläge



Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Änderungsvorschlag
1.			1	Hinzuweisen ist noch, dass das Gebäude in der Hans-Geiger-Straße 3 weiterhin die Plansignatur eines bestehenden und nicht eines abzubrechenden Gebäudes hat.	Der Stellungnahme wird entsprochen. Das Bestandsgebäude Hans-Geiger-Straße 3 bleibt erhalten. Der Bauraum wird geändert und umfasst das Bestandsgebäude.
			2	In der Begründung fehlt im Inhaltsverzeichnis und im Text eine Ziff. 6.22.	Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Textpassage wird ergänzt.
2.			1	Wir bitten daher um redaktionelle Berichtigung des Wortes „Entwässerung“ auf „Versickerung“: Seite 29 (falls eine Entwässerung technisch) in: (falls eine Versickerung technisch).	Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Textpassage wird bei der redaktionellen Überarbeitung ergänzt.
			2	Änderung Seite 28 der Begründung. Den vorstehenden Absatz komplett streichen, da mit der für die private Grundstücksentwässerung zuständigen Grundstücksentwässerung 63-2/5.1 keine Absprache getroffen wurde. Der EBE kann nur eine Aussage für den öffentlichen Kanal treffen – d.h. ob z.B. der Kanal die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser hydraulisch aufnehmen kann oder ob eine Rückhaltung / Drosselung notwendig ist.	Der Stellungnahme wird entsprochen. Folgende Textpassage wird bei der redaktionellen Überarbeitung auf S. 28 der Begründung gestrichen: „Aufgrund des geringen Grundwasserabstands und der zeitweisen feuchten Keller bei Bestandsgebäuden ist in Absprache mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen nur im Zentrum des Gebiets, im Bereich der geplanten Mulden gemäß Pflege- und Entwicklungsplan v. 20.01.2017, eine Versickerung der befestigten Wege vorgesehen. Dachflächen und Tiefgaragen werden begrünt und das anfallende Niederschlagswasser wird

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Änderungsvorschlag
					dadurch zurückgehalten sowie verzögert der vorhandenen Kanalisation innerhalb des Geltungsbereichs zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Nebenanlagen in den Außenanlagen, Wohnwegen und versickerungsfähig auszubildenden geplanten oberirdischen Stellplätzen werden ebenfalls der vorhandenen Kanalisation innerhalb des Geltungsbereichs zugeführt.“