

## 5. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – der Stadt Erlangen

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
B1	Öffentlichkeit 1	20.08.2022	1	<p>Zitat aus der Auszugsweisen Begründung:</p> <p>„Das bestehende Nahversorgungszentrum ... ist mittlerweile geprägt durch einen veralteten Gebäudekomplex und entspricht nicht mehr den AKTUELLEN ANFORDERUNGEN. ... soll durch einen modernen, hochwertigen Neubau ersetzt werden. ...“</p> <p>Damit ein moderner, hochwertiger Neubau den AKTUELLEN ANFORDERUNGEN entspricht, muss man zuerst definieren, was die AKTUELLEN ANFORDERUNGEN sind. Damit meine ich nicht die Anforderungen der letzten 5 bis 10 Jahre, sondern die Anforderungen von heute und der kommenden 50 Jahre.</p> <p>Zur Erläuterung hier ein Link zu einem Beitrag des Bayerischen Rundfunks: „Bauen ohne Beton, dafür mit Holz, Lehm, Stahl (2/3)   Gut zu wissen   Nachhaltig   Doku   BR“  <a href="https://www.youtube.com/watch?v=IQS5c8vsDzo">https://www.youtube.com/watch?v=IQS5c8vsDzo</a></p> <p>Die Grundlage von aktuellen Anforderungen ist die aktuelle Situation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hitze</li> <li>- Dürre</li> <li>- Starkregenereignisse</li> <li>- Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und somit Abhängigkeit von den Entscheidungen der Brennstoff liefernden Länder</li> </ul> <p>Von der Neubebauung des Norma-Geländes unabhängig steht Erlangen vor der Entscheidung, bleibt Erlangen im Gestern oder nutzt Erlangen sein „Hausrecht“ und plant für die Zukunft, wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan (komplett) neu entwickelt?</p> <p>Beispiele zur Verdeutlichung des Unterschiedes von gestern zu morgen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Stadt Erlangen hat zur Sicherung einer zukunftsfähigen Planung mehrere Grundsatzbeschlüsse gefasst. Diese umfassen die Pflicht, bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen, u.a. die Dächer zu begrünen und mit flächendeckenden Photovoltaik-Anlagen zu versehen und den ‚Klimafreundlichen Neubau‘ als Energiestandard einzuhalten.</p>
			2	<p><b>Seite 19</b></p> <p>1.2.4 Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung ...</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p><b>Seite 20</b></p> <p>„Diese Forderungen werden u.a. durch die geplante Fassaden- und Dachbegrünung kombiniert mit Photovoltaikanlagen berücksichtigt.“ Umweltschutz und Klimaziele/anpassung „berücksichtigen“ war gestern, für heute und in 50 Jahren MUSS das Ziel sein, dass man im Winter eine warme Wohnung hat und das Licht brennt, im Sommer Trinkwasser aus dem Wasserhahn kommt und die Wohntemperatur ohne Energiefresser Klimaanlage erträglich ist - und das garantiert und bezahlbar.</p>	<p>Die dauerhafte, klimafreundliche Strom- und Wärmeversorgung zu sichern ist Ziel der Stadt Erlangen. Dies wird jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt.</p>
			<p>3 <b>Seite 21</b></p> <p>„zum anderen dringend benötigter Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets bereitgestellt werden“ Schaffung von Wohnraum allein war gestern, Gebäude müssen in der Zukunft eine Mehrfachnutzung ermöglichen siehe 26:50 des oben genannten Videos: Bauen ohne Beton ... „Gebäude der Zukunft müssen mehr Energie erzeugen, als sie brauchen ... und man muss die Ressource Wasser schonen.“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es besteht keine Rechtsgrundlage, um im Bebauungsplan bestimmte Baustoffe generell zu verbieten.</p>
			<p>4 <b>Seite 26</b></p> <p>„Die Eiche präsentiert sich ebenfalls in einem guten Zustand. Ein Erhalt des Baumes im Zuge der Baumaßnahmen ist aufgrund der Nähe der Bebauung zu dem Baum nicht realistisch möglich.“ Seite 31 „Prognose Langfristig gesehen entstehen durch die Planung mehr neu bepflanzte Flächen im dicht bebauten städtischen Bereich mit der Besonderheit, dass sie sich auf verschiedenen Ebenen befinden und dadurch mit dem Anspruch der baulichen Nachverdichtung einerseits und dem Bedarf an grünen Freiflächen andererseits in Einklang gebracht werden (doppelte Innenentwicklung).“</p> <p>Eine Eiche ist ein Tiefwurzler und versorgt sich auch im Sommer bei Trockenheit selbst mit Wasser. Fassaden- und Dachbegrünung muss bewässert werden. Gestern konnten Tiefwurzler und bewässerungsabhängige Bepflanzung miteinander „verrechnet“ werden, morgen existiert Fassaden- und Dachbegrünung ohne ausreichende Zisternenkapazität nicht mehr und somit auch kein Lebensraum für Tiere (Seite 32). (Kleine Randbemerkung, Fledermäuse in Büchenbach findet man bei einem Nachtspaziergang von den Fischweihern bis zur Büchenbacher Anlage und allen Wiesen/Äckern nahe Wohn-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Eiche steht zu nah an der geplanten Fassade und kann daher nicht erhalten werden. Die Fällung wird durch Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzverordnung kompensiert.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			gebieten)	
			<p>5 <b>Seite 33</b></p> <p>„Aufgrund der Vorbelastung und des nahezu gleichbleibenden Versiegelungsgrads ist die planungsinduzierte Beeinträchtigung der Böden demnach als nicht erheblich einzustufen.“</p> <p>Gestern reichte es, wenn die Bodenversiegelung „nicht schlimmer wird“, morgen wird „absolut jeder“ Regentropfen gebraucht fürs Grundwasser und fürs Stadtklima (Tiefwurzler ziehen das Grundwasser wieder nach oben und kühlen die Stadt durch Verdunstung).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Verbesserungen des Regenrückhalts sind in der Planung bereits vorgesehen (Gründach, Dachgarten). Die Möglichkeit, zusätzlich ein Retentionsdach einzubauen, wird im weiteren Verfahren analysiert.</p>
			<p>6 <b>Seite 34</b></p> <p>„Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Prüfkriterium Fläche als nicht erheblich anzusehen, da eine bereits stark versiegelte Fläche überbaut wird. Die hohe bauliche Dichte und die Nutzungsmischung führen zu einer deutlichen Flächeneinsparung an anderer Stelle. Somit ist die Planung als Verbesserung hinsichtlich des Kriteriums Fläche zu sehen. Damit wird dem Bodenschutzgebot nach § 1a BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) entsprochen.“</p> <p>Was wirklich zu einer deutlichen Flächeneinsparung führt wird mit dem Gewobau-Neubau Odenwaldallee gezeigt, solange es Bedarf für seniorengerechte Wohnungen gibt, gibt es keinen effizienteren Wohnungsbau.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
			<p>7 <b>Seite 36</b></p> <p>„Aufgrund der bereits vorhandenen, großflächigen Versiegelung, der bereits vorhandenen Entwässerung in die Mischkanalisation sowie der geplanten Dachbegrünungsmaßnahmen hat die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen bzgl. des Wasserhaushalts.“</p> <p>Ich hoffe Sie vergeben mir meinen Tonfall, aber wer nach 2018 und nach dem noch andauernden Trockenjahr 2022 nicht erkennt, wie absurd diese Aussage für die Zukunft ist, der sollte aus seinem klimatisierten Elfenbeinturm herauskommen und sich die vertrocknete Umgebung ansehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Vergleich zum Ausgangszustand entsteht keine zusätzliche Versiegelung, sondern ein Mehr an bepflanzten Flächen. Insofern wirkt sich die Planung nicht negativ auf den Wasserhaushalt aus.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>8 <b>Seite 37 „Lokalklima:</b>  Die Einwohnerzahl wird sich durch das Planvorhaben mit der Schaffung von ca. 70 neuen Wohneinheiten maßvoll erhöhen. Damit muss weiterhin das Augenmerk auf die stadtklimatischen Anforderungen an das Lokalklima gelegt werden.  Das Kleinklima über den bisher stark versiegelten Flächen im Planungsgebiet wird sich durch die Planung mit mehrstöckiger Bebauung in der Summe nicht gravierend verschlechtern, da mit der Dachbegrünung und dem Dachgarten sechsmal so große Vegetationsflächen geschaffen werden wie im Bestand. Durch die Grünflächen wird die Evapotranspiration in diesen Teilen des Baugebiets erhöht, was zu einer Erhöhung der Luftfeuchte und zu einer Verringerung der Temperaturspitzen im Tages- und Jahresgang – also einer kleinklimatischen Verbesserung – führt.“  Evapotranspiration kommt nicht aus dem Nichts, dafür braucht es Wasser, was in der Zukunft nicht vorhanden ist. Außer in Zisternen und im Grundwasser durch Rückbau von Bodenversiegelung.  <b>„Globalklima:</b>  Die geplante Nachverdichtung des Nahversorgungszentrums führt voraussichtlich nicht zu einer relevanten zusätzlichen CO2 - Belastung der Atmosphäre. In der weiteren Planung werden die Grundlagen für eine energieeffiziente Gebäudeplanung und eine Verbesserung der CO2 -Belastungen geschaffen, u.a. werden Dachflächen als begrünte Flachdächer in Kombination mit Photovoltaik ausgebildet und die Maßnahmen des Mobilitätskonzepts umgesetzt.“  Zu dieser Aussage möchte ich auf das Video verweisen: Sackgasse Beton: Die Suche nach Alternativen – Leschs Kosmos [Ganze TV-Folge]   Harald Lesch  <a href="https://www.youtube.com/watch?v=8GkYKyf-7Ds">https://www.youtube.com/watch?v=8GkYKyf-7Ds</a></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Zum Entwurf wird die maximale Geschossigkeit der Gebäude auf 5 Geschosse reduziert. Somit wird die Anzahl der Wohnungen von 70 auf voraussichtlich 60 verringert.  In Folge dieser Argumentation könnten im urbanen Raum keine Anpflanzungen vorgenommen werden. Dies würde zu noch weniger Luftfeuchte und in der Folge weniger Niederschlag führen, das Problem also verschärfen. Über Retentionsdächer und evtl. ergänzende Bewässerung kann eine hochwertige Dachbegrünung umgesetzt werden.  Bezüglich der in der Bauausführung zu verwendenden Materialien können im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen werden. Hierzu gibt es keine planungsrechtliche Grundlage.</p>
			<p>9 Am Beispiel der geplanten Neubebauung des Norma-Geländes sollte Erlangen eine grundsätzliche Entscheidung treffen, bleibt auf Seite 41/42 8 x nicht erheblich und 1 x weniger erheblich stehen oder wird Bebauung und Grünordnung den AKTUELLEN ANFORDERUNGEN angepasst.  Hier ein paar Beispiele, wie ich mir eine Anpassung der Bebauung</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>und Grünordnung vorstelle (da eine derartige Umstrukturierung mindestens 30 Jahre braucht, sollte man heute damit anfangen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Jeder“ Tropfen Regen wird in den Boden oder Zisternen geleitet, auch durch den Rückbau von Versiegelung (soweit sich das mit den Anforderungen der Kanalisation vereinbaren lässt).</li> <li>- Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen, die durch Evapotranspiration das Lokalklima im Sommer erträglich machen – „Waldklima in der Stadt“</li> <li>- bewässerungsbedürftige Bepflanzung wird in der Grünordnung nicht als Bepflanzung gewertet</li> <li>- gebaut wird mit Holz oder Ziegel (kein/möglichst kein Beton)</li> <li>- „jedes“ Flachdach bzw. Dach mit Südneigung wird zur Stromgewinnung genutzt vom Eigentümer oder der ESTW oder ... bei Neubau oder Renovierung muss „jedes“ Dach nach Süden ausgerichtet werden oder in ein Flachdach umgewandelt.</li> <li>- Energieautonomie - die notwendige Überproduktion von Strom im Sommer wird von z.B. der ESTW zur Wasserstoffgewinnung genutzt. H<sup>2</sup> wird gelagert und bei Bedarf in das Gasnetz eingespeist oder anderweitig zum Verbraucher transportiert (Trennung von Erdgas und Wasserstoff ist kostengünstig möglich siehe <a href="https://www.fraunhofer.de/de/presse/presseinformationen/2021/april-2021/gruener-wasserstoff-transport-im-erdgasnetz.html">https://www.fraunhofer.de/de/presse/presseinformationen/2021/april-2021/gruener-wasserstoff-transport-im-erdgasnetz.html</a>)</li> <li>- ab einer Gebäudegröße von ca. 240 Wohn/Nutz qm<sup>2</sup> sind nur noch Wasserstoff-(Brennstoffzellen)-BHK zulässig (vereinfacht ausgedrückt: im Sommer kommt der Strom von der Sonne im Winter von den BHK)</li> <li>- es werden weitere Energiequellen erschlossen wie Kleinwindkraftanlagen, Biomasse (Frauenaurach), ...</li> <li>- Nachverdichtung statt grüne Wiese und die Gebäudehöhe muss der schattenspendenden Baumhöhe angepasst werden</li> </ul> <p>(zur Erhaltung des Waldklimas)</p> <p>Eine derartig riesige Umstrukturierung ist eine enorme Aufgabe. Sie kostet viel Zeit, Geld, Motivation und Durchhaltevermögen. Die</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Wasserrückhalt wird im Rahmen der Planung maximiert; Details dazu können jedoch nicht im B-Plan geregelt werden.</li> <li>- Durch die Tiefgarage auf fast dem gesamten Grundstück ist eine Pflanzung tiefwurzelnder Bäume nicht möglich.</li> <li>- Jede Bepflanzung trägt zur Verbesserung des Lokalklimas bei und schafft Lebensräume für Tiere.</li> <li>- Kenntnisnahme; kann im B-Plan nicht festgesetzt werden</li> <li>- Auf den eingeschossigen Bauteilen ist keine PV-Nutzung möglich, da dort Dachgarten und Spielflächen vorgesehen sind. Auf allen anderen Dächern wird diese verpflichtend festgesetzt.</li> <li>- Es sind nur Flachdächer festgesetzt.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen. Dies kann jedoch im B-Plan nicht festgesetzt werden.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen. Dies kann jedoch im B-Plan nicht festgesetzt werden.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen. Dies kann jedoch im B-Plan nicht festgesetzt werden.</li> <li>- Das Projekt dient bereits der Nachverdichtung. Die Gebäudehöhe des Solitärs wurde angepasst.</li> </ul>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				kommenden Jahre werden zeigen, ob die Trockenjahre 2018, 2022 und die Gaskrise ausreichender Antrieb für diesen riesigen Kraftakt sind.	
B2	Öffentlichkeit 2	30.09.2022	1	<p><b><u>Stellungnahme zu Kapitel 2, Anlass und Erfordernis der Planung:</u></b></p> <p>„Im Zuge der Nachverdichtung soll neben dem Quartierzentrum Wohnraum in Form von Punkthäusern geschaffen werden. Um dafür ein verträgliches städtebauliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Erlangen ein eingeladenes städtebaulicher Realisierungswettbewerb für die Entwicklung des neuen Nahversorgungszentrum durch den Vorhabenträger stattgefunden.“</p> <p>→Sämtliche Vorschläge für den Neubau waren dadurch geprägt, möglichst viele Wohnungen zu erstellen, was für den Vorhabenträger maximalen Gewinn bedeutet. Wie konnte es sonst bei dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb zu dem unten abgebildeten Vorschlag kommen?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit dem vorliegenden Bauvorhaben wird der Grundsatz der Nachverdichtung entsprochen.</p> <p>Aus Gründen der Flächenversiegelung ist es insbesondere in bereits bebauten Bereichen nicht mehr zeitgemäß Einzelhandelsnutzungen in eingeschossigen Gebäuden unterzubringen. Innerstädtisch ist anzustreben Nutzungen zu stapeln und bereits durch Nahversorgungseinrichtungen versiegelte Flächen möglichst effizient auch für Wohnen und Parken zu nutzen.</p>
			2	<p><b><u>Stellungnahme zu Kapitel 3, Ziele und Zwecke der Planung:</u></b></p> <p>„Das Plangebiet ist aufgrund seiner Umgebung, die bereits durch Wohnnutzungen geprägt ist, für die Entwicklung von neuem Wohnraum (Nachverdichtung) geeignet.“</p> <p>→Die Begründung der Eignung (aufgrund seiner Umgebung...) ist unzulänglich. Fragen bezgl. vorhandener Infrastruktur, Grün- und Freiflächen, Bebauungsdichte, sozialer Brennpunkt, ... sind für eine Eignungsprüfung die entscheidenden Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das bestehende Nahversorgungszentrum ist in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig. Die vorhandene Größe der Verkaufsflächen ist nicht mehr zeitgemäß. Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage in Büchenbach sowie in der Büchenbacher Anlage, der bestehen Nahversorgungsfunktion (welche langfristig zu erhalten ist) sowie der gesicherten Erschließung für Nachverdichtungsmaßnahmen geeignet. Mit dem geplanten Bauvorhaben wird neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf die langfristige Sicherung der Nah-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>„Mit Integration eines Nahversorgers und einer Gewerbeeinheit bzw. gastronomischen Angeboten werden Einkaufsmöglichkeiten und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner im Plangebiet und dessen Umgebung geschaffen. Mit dieser Funktionsmischung soll das Quartierszentrum der Büchenbacher Anlage gestärkt werden.“</p> <p>→Einen Nahversorger und ein gastronomisches Angebot gibt es bereits. Man schafft in dieser Hinsicht also nichts Neues und stärkt somit auch nichts. Ganz im Gegenteil wird das Angebot geschwächt, weil etliches weichen muss.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Bäcker ist nichts Neues, er wird nur „verlagert“</li> <li>- Eine Pizzeria muss weichen</li> <li>- Eine Reinigung muss weichen</li> <li>- Ein Lottoladen muss weichen</li> <li>- Eine Änderungsschneiderei muss weichen</li> <li>- Das Gesundheitszentrum mit vielfältigen Angeboten muss weichen</li> <li>- Die Ballettschule muss weichen</li> </ul> <p>„Das städtebauliche Konzept beinhaltet folgende Ziele: ... Um die Freiflächen im Plangebiet zu schaffen und die Wohnqualität zu stärken, werden die Dachflächen des eingeschossigen Gebäudeteils zum Teil als halböffentlicher Garten für die Bewohner der darüber liegenden Stockwerke ausgebildet. Darüber hinaus sind hier woh-</p>	<p>versorgung in der Umgebung des Plangebietes abgezielt.</p> <p>Zum Entwurf wird die Wandhöhe so festgesetzt, dass in den 1. Obergeschossen eine lichte Raumhöhe von 3,5 m möglich ist, um hier gewerbliche Nutzungen ermöglichen zu können. Mit Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauGB, wird eine Mischnutzung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören gefordert. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden somit die Voraussetzungen für gewerbliche und Wohnnutzungen geschaffen. Somit könnten die genannten Nutzungen auch künftig am Standort bleiben.</p> <p>Der Begriff „geschaffen“ wird in der Begründung zu „weiterhin ermöglicht und an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst (= aufgewertet) geändert.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>nungszugehörige Gartenbereiche geplant.“</p> <p>→Diese Lösung zeigt doch gerade mehr als deutlich, dass das Grundstück für das geplante Maß der Nachverdichtung zu klein und daher ungeeignet ist!</p> <p>→ Die Wohnqualität dürfte wohl eher unter der Lösung leiden</p> <p>→Kinderspielplätze? Insbesondere für Kleinkinder, die man vom Fenster aus im Blick haben will (siehe auch Kommentar zum Umweltbericht bzgl. Spielflächen)</p> <p>→ Der Solitärbau hat keine Dachflächen im ersten Stock.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wenn – wie hier geplant und in der Stellungnahme auch gefordert – Nachverdichtung der Vorrang vor dem Bauen „auf der grünen Wiese“ gegeben werden soll, führt das zu einer dichten Bauweise. Lösungen wie intensiv begrünte Dächer mit Freiflächenfunktion sind dabei sinnvoll.</li> <li>- Im Plangebiet sind auf dem eingeschossigen Gebäudeteil im Osten des Plangebiets etwa 300 m<sup>2</sup> Spielfläche vorzusehen. Der weitere Spielflächenbedarf wird über bestehende Spielplätze in der Umgebung des Plangebiets (v.a. Spielplatz an der Mönau-Grundschule, Bolzplatz am Holzweg) abgedeckt.</li> <li>- Die Formulierung bezieht sich auf den eingeschossigen Gebäudeteil im Osten des Plangebiets.</li> </ul>
			<p><b>3 <u>Stellungnahme zu Kapitel 4.1.3, sonstige städtebauliche Planungen:</u></b></p> <p>„Bei der Planung werden die einschlägigen Satzungen und Verordnungen der Stadt Erlangen berücksichtigt. Hierzu zählen u.a. die Stellplatzsatzung, Freiflächengestaltungssatzung sowie die Baumschutzverordnung“</p> <p>→Bezug zur Stellplatzsatzung s. Kapitel 2 unserer Stellungnahme</p> <p>→Freiflächengestaltungssatzung Links ein Bild aus der Freiflächengestaltungssatzung (viel Grün drum herum) Rechts die neue Bebauung (Außer ein paar Bäumen alles versiegelt)</p> <p>„ISEK „Soziale Stadt“ – Untersuchungsgebiet „Büchenbach-Nord“ Das Plangebiet befindet sich im Untersuchungsgebiet des Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ (Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm II). Im Entwurf zum ISEK Büchenbach-Nord 2035 umfassen die Handlungsschwerpunkte zum Thema „Wohnen“ insbesondere die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes, der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und der Sicherung der Nahversorgung und Dienstleistungsangebote im Untersuchungsgebiet“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Planungsidee bestand bereits vor inhaltlicher Erarbeitung des ISEK und wurde in dem Zuge mitberücksichtigt. Als Leitziel im Handlungsfeld 1: „Wohnen, Bauen und Nahversorgung in und für Nachbarschaften“ ist die Schaffung von attraktiven Wohnquartieren mit guter Nahversorgung angeführt.</p> <p>Um die Nahversorgung langfristig sicherzustellen zu können, ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des vorhandenen Nahversorgers unabdingbar. Versiegelungen für nur erdgeschossige Nutzungen sind in bebauter Umgebung aufgrund des hohen Flächenverbrauchs nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt, so dass eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten vorzusehen ist. Zum Entwurf wird die Wandhöhe so festgesetzt, dass in den 1. Obergeschossen eine lichte Raumhöhe von 3,5 m möglich ist, um hier gewerbliche Nutzungen ermöglichen zu können Dienst-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>→Zitat aus einem Interview mit Frau Sonnabend: <a href="https://www.nordbayern.de/region/erlangen/buchenbach-nord-ein-erlanger-stadtteil-mit-entwicklungspotenzial-1.11102252">https://www.nordbayern.de/region/erlangen/buchenbach-nord-ein-erlanger-stadtteil-mit-entwicklungspotenzial-1.11102252</a> „Zu Überlegungen des Stadtplanungsamtes, an der Odenwaldallee über das schon in der Bebauungsplanung Vorgesehene hinaus zu verdichten, haben wir uns zurückhaltend geäußert. Aus unserer Sicht ist es gut, das bisher Geplante erst einmal zu realisieren und damit Erfahrungen zu machen. Es gibt im Stadtteil Bereiche, zum Beispiel an der Frauenaauracher Straße, wo man sich durchaus eine behutsame Nachverdichtung vorstellen kann. Aber zentral ist bei all diesen Nachverdichtungsansätzen, dass es ein Bauen für die Nachbarschaft ist. Das, was neu hinzukommt, muss einen Gewinn zum Beispiel an Dienstleistungen oder neuen Wohnformen für die Nachbarschaft bringen“</p> <p>→ISEK hat sich NICHT für eine Nachverdichtung in der Odenwaldallee eingesetzt, sondern sieht diese eher mit Skepsis; allenfalls ist eine behutsame Nachverdichtung in der Frauenaauracherstr vorstellbar.</p> <p>→ISEK fordert einen „Gewinn zum Beispiel an Dienstleistungen“ für die Nachbarschaft darstellen. Tatsächlich werden die Dienstleistungen reduziert!</p> <p>→„Es muss ein Bauen für die Nachbarschaft sein“. Die Nachbarschaft hat sich klar und deutlich dagegen ausgesprochen! (S. Kapitel 3)</p>	<p>leistungen können somit im Baugebiet vorgesehen werden.</p>
			<p>4 <b><u>Stellungnahme zu Kapitel 5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans</u></b></p> <p>„Im Bebauungsplan wird das Baugebiet als Mischgebiet festgesetzt.“</p> <p>→Widerspruch zu Kapitel 2: „Das Baugebiet ist hier als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ... festgesetzt“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 402 „Forchheimer Straße“ für den Bereich westlich der Forchheimer Straße aus dem Jahr 1980 ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Mit Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet um Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen bzw. sicherzustellen. Denn in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					<p>BauNVO sind gemäß Rechtsprechung (<i>Kommentar Ernst/ Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 147. EL August 2022, RN 52</i>) Verkaufsflächen lediglich bis 800 m<sup>2</sup> zulässig. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Verkaufsflächen mit mehr als 800 m<sup>2</sup> zu schaffen, ist eine Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO erforderlich. Der Nahversorger wird künftig ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.</p>
			5	<p><b><u>Stellungnahme zu Kapitel 5.1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen</u></b></p> <p>„Es ist nunmehr bestimmt, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln"</p> <p>→Eine 7-stöckige Bebauung führt zu Aufheizungen im Sommer und steht somit im Widerspruch zu Klimaanpassung Im Klimaanpassungskonzept der Stadt Erlangen werden die aktuelle Situation und die Auswirkungen des Klimawandels für die Stadtteile in Erlangen untersucht und dargestellt. Zur nächtlichen Überwärmung ist festzustellen, dass Büchenbach-Nord, besonders im Bereich der aktuellen Bauvorhaben, jetzt schon besonders betroffen ist.</p> <p>→Bei Starkregen wurden bereits die Arztpraxis, die Apotheke und die Ballettschule überschwemmt</p> <p>→Das Ortsbild wird baukulturell zerstört. Aktuell bildet die Bebauung der Büchenbacher Anlage (MLK, das jetzige Nahversorgungszentrum, die Apostelkirche, Hort, sowie die Apotheke mit Arztpraxis) eine architektonische Einheit</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Geschossigkeit wird für alle drei höheren Gebäudeteile auf 5 reduziert. Zudem werden die 5. Geschosse zu den östlich, südlich und westlich angrenzenden Grundstücken als Staffelgeschoss (1 m zurückversetzt) ausgebildet.</li> <li>- Zum Umgang mit potentiellen Starkregenereignissen werden zum Entwurf entsprechende Empfehlungen eines Fachgutachters einbezogen.</li> <li>- Die geplante Bebauung bildet künftig einen Hochpunkt in der Büchenbacher Anlage und bildet mit einer bis zu 5-geschossigen Bebauung den Übergang der geplanten Bebauung (bis zu 7 Geschossen) nördlich und der Bestandsbebauung (3 Geschosse) südlich des Plangebiets.</li> </ul>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>6 <b>Stellungnahme zu Kapitel 5.1.4 Informelle Planungen</b></p> <p>„Die Bedarfsermittlung für allgemein nutzbare Freiräume in Wohnungsnähe gibt das ABSP von 1992 in den Wohngebieten im direkten Umfeld des Geltungsbereichs mit über 5 ha an und stellt sie damit als „unterversorgt mit allgemein nutzbaren Freiräumen“ dar. In der Karte E.6 Gesamtforderungen für Erholungsflächen wurde für Büchenbach 17,4 ha zusätzlicher notwendiger Flächenbedarf für allgemein nutzbare Freiräume in Wohnungsnähe und 7,1 ha zusätzlicher notwendiger Flächenbedarf für Kleingärten ermittelt.“</p> <p>→Obwohl es hier eine deutliche Unterversorgung mit Freiflächen gibt, werden zusammen mit dem Gewobau-Projekt neue Wohnungen für ca. 300 Personen erstellt. Bei einer Bedarfgröße von 2 qm pro Einwohner fehlen künftig weitere 600 qm, und zwar in Büchenbach-Nord (Die 17,4 ha beziehen sich auf den gesamten Stadtteil Büchenbach. Da Büchenbach-Nord viel dichter besiedelt ist, ist die Unterversorgung in Wohnungsnähe dort noch größer)</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Mit der vorgesehenen Planung wird ebenerdig keine Mehrversiegelung im Plangebiet hervorgerufen. Mit Vorsehen von Dachgärten im Obergeschoss des Nahversorgers werden zusätzlich Freiflächen im Plangebiet geschaffen.</p> <p>Mit Umgestaltung des Parkplatzes Odenwaldallee zur „Neuen Mitte“ Büchenbachs wird darauf abgezielt weitere Freiräume zu entwickeln.</p>
			<p>7 <b>Stellungnahme zu Kapitel 5.2.1 Der Mensch und seine Gesundheit</b></p> <p>„Um die Versorgung mit Spielflächen im Plangebiet sicherzustellen, sind gemäß den städtischen Vorgaben (1,5 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche) hier mindestens 288 m<sup>2</sup> Spielfläche herzustellen. Aktuell sind ca. 302 m<sup>2</sup> Spielfläche / Gemeinschaftsfläche im 1.OG geplant“</p> <p>→Auf dem 1.OG sind überwiegend Wohnungsgärten geplant, sie stehen somit nicht der Gemeinschaft zu Verfügung. Die allgemeine Fläche ist &lt; 100 qm und erfüllt damit nicht die städtische Vorgabe</p> <p>→Der Solitärbau hat keine Dachflächen im 1. OG. Sollen die Kinder tatsächlich beim Nachbarn aufs Dach steigen zum Spielen?</p> <p>→Was ist mit Emissionen bzgl. Lärm eines Spielplatzes auf einem Dach im 1 Stock? Durch die „Einbetonierung“ ist wohl mit hohen Schallreflexionen zu rechnen. Bei 70 Wohnungen und 288 qm geforderter Spielfläche kann man durchaus mit 20 – 30 Kindern in der Spitze rechnen! Betrachtungen dazu gibt es nicht. Da hier eine „besondere“ Lösung des Spielflächenproblems angeführt wird, ist auch eine entsprechende Untersuchung erforderlich, ob die Lö-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund der Planänderungen zum Entwurf (drei fünfgeschossige Gebäudeteile) liegt die geplante Wohnfläche nun bei 4.225 m<sup>2</sup>. Gemäß den städtischen Vorgaben sind daher 254 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen.</p> <p>- In der Freianlagenplanung sind aktuell 375 m<sup>2</sup> beispielbare Gemeinschaftsfläche vorgesehen (Vergrößerung im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund der Vergrößerung der Erdgeschossfläche, dadurch größere Dachfläche zwischen den drei höheren Baukörpern). Der errechnete Bedarf wird somit bei Weitem erfüllt. Der Spielflächenbedarf für größere Kinder wird über bestehende Spielplätze in der Umgebung des Plangebiets (v.a. Spielplatz an der Mönau-Grundschule, Bolzplatz am Holzweg) abgedeckt.</p> <p>- Die Spielflächen werden auf dem eingeschossigen Gebäudeteil (über dem Nahversorger) im Osten des Plangebiets vorgesehen; er dient allen Kindern</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>sung wirklich geeignet ist.</p> <p>→Tatsächlich wirkt die Lösung eher als Zwangskonstrukt, um die rechtlichen Vorgaben bzgl. Spielflächen zu erfüllen, und das tun sie nicht mal. Wohnqualität sieht anders aus!</p>	<p>aus dem Gebäudekomplex zum Spielen und ist auf dem Dach qualitativ nicht weniger attraktiv als auf dem Erdboden.</p> <p>-Durch Kinderspiel verursachte Geräusche sind immissionsschutzrechtlich nicht als Immission einzustufen und somit zu dulden. Im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) §22 Abs (1a) steht: „1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Diese Rechtslage führt dazu, dass kindliche Geräusche, wie Sprechen und Singen, Lachen und Weinen, Rufen, Schreien und Kreischen, als auch Geräuscheinwirkungen, die auf körperliche Aktivitäten wie Spielen, Laufen, Springen und Tanzen, in der Regel nicht ermittelt und beurteilt werden.</p>
			<p>8 <b><u>Stellungnahme zu Kapitel 5.2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz</u></b></p> <p>„Fledermausnachweise gibt es nicht“</p> <p>→Fast jeden Abend bei Dämmerung sind Fledermäuse zu sehen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>-Im Bestand sind weder an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden noch an den zu fällenden Bäumen Fledermausquartiere zu erwarten: die Bäume weisen eine zu geringe Dicke und einen zu geringen Totholzanteil auf und die Gebäudefassaden keine geeigneten Strukturen. Laut dem Umweltamt der Stadt Erlangen ist eine nähere Überprüfung (im Rahmen einer so genannten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) nicht erforderlich.</p>
			<p>9 <b><u>Stellungnahme zu Kapitel 5.2.4 Fläche</u></b></p> <p>„Ausgangssituation ... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.390 m<sup>2</sup> und wird derzeit mit einem zweigeschossigen Gebäudekomplex mit Dienstleistern für die Nahversorgung genutzt. Bis auf kleinflächige Pflanzbeete ist der gesamte Bereich versiegelt; unter den Gebäuden und dem Innenhof befindet sich eine Tiefgarage.“</p>	<p><b>Die Stellungnahme berücksichtigt.</b></p> <p>-Die entsprechende Passage im Umweltbericht wird zum Entwurf überarbeitet.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>→Es gibt dort aktuell keine Tiefgarage! (siehe auch unsere Stellungnahme zu Verkehrskonzept im Kapitel 2)</p>	
			<p>10 <b><u>Stellungnahme zu Kapitel 5.2.7 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild</u></b></p> <p>„Die Bebauung bleibt in ihrer Geschossigkeit unter der geplanten Höhe in der nördlichen Nachbarschaft und vermittelt so zwischen den meist ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in der oben beschriebenen Versorgungsachse und der höheren Bebauung im Norden.“ Und weiter „Es ist von weniger erheblichen Beeinträchtigungen des Stadtbildes auszugehen.“</p> <p>→Geplant sind 7 Geschosse, die gleiche Höhe wie für die Bebauung in der nördlichen Nachbarschaft. Sieben ist nicht kleiner sieben. In der direkten Nachbarschaft an der Büchenbacher Anlage ist die Geschosshöhe auf drei Vollgeschosse mit ausgebautem Satteldach begrenzt. An diese Bebauung muss sich der neue Baukörper anpassen. Hier wird etwas schön geredet, so dass uns die Worte fehlen! „Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich in einem bestehenden Stadtteil. Nördlich des Plangebiets bestehen bereits Baukörper mit bis zu 8 Geschossen, künftig werden gegenüber des Plangebiets weitere Gebäude in ähnlicher Größenordnung geplant.“</p> <p>→Der hier angesprochene Teil des Plangebietes befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe des geplanten Baukörpers. Das Bauvorhaben der GeWoBau am nördlichen Rand des öffentlichen Parkplatzes wird gestaffelt bis zu einer punktuellen Höhe von 7 Geschossen gebaut. Alle anderen Teile sind deutlich niedriger. „Im Vergleich zur jetzigen Bebauung nimmt der Anteil an versiegelter Fläche geringfügig ab, sodass die Aufenthaltsqualität des Plangebiets mit dem geplanten Vorhaben aufgewertet wird.“</p> <p>→Aufenthaltsqualität entsteht durch Freiräume! Durch die unangemessen hohe und dichte Bebauung wird die Aufenthaltsqualität abgewertet! Die Aufstockung von 2 auf 7 Stockwerke wird unter schlagen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p>-Die entsprechende Passage im Umweltbericht wird zum Entwurf gemäß den im Folgenden dargestellten Planungsänderungen überarbeitet:</p> <p>-Zum Entwurf wird die Geschossigkeit der Solitäre im Plangebiet auf maximal 5 Vollgeschosse reduziert. In der Büchenbacher Anlage besteht eine Geschossigkeit von drei, nördlich gegenüber bestehen bereits achtgeschossige Gebäude. Direkt nördlich des öffentlichen Parkplatzes Odenwaldallee wird ein Gebäudekomplex von bis zu 7 Geschossen geplant. Die geplanten bis zu fünfgeschossigen Gebäuden bilden somit einen Übergang zwischen den bis zu siebengeschossigen Gebäuden nördlich und dreigeschossigen Gebäuden südlich des Plangebiets.</p> <p>-Die Aufenthaltsqualität der momentanen Freiräume in der Anlage erscheint nicht sehr hoch zu sein. Durch die Planung sollen mehr und qualitätsvoller gestaltete (grüne) Freiräume entstehen – u.a. welche im 1. OG.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>11 <b><u>Stellungnahme zu Kapitel 6.2 Art der baulichen Nutzung</u></b>          „Entsprechend der geplanten Nutzung, welche aus einer Mischung von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe besteht, erfolgt die Einstufung des Plangebiets als Mischgebiet im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO“          →Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches - BauGB). Der Flächennutzungsplan muss eine sog. "gemischte Baufläche" i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweisen, damit folgend ein Baugebiet im Bebauungsplan als "Mischgebiet" i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 7, Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden kann „Eine Änderung des wirksamen FNP 2003 ist somit nicht erforderlich.“ (4.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan)          →Herr Weber hat selber mehrfach gesagt, dass der FNP zu ändern sei. Wie sollen Bürger mit diesen Widersprüchen umgehen? „Das Mischgebiet muss als Baugebiet beiden Hauptnutzungsarten bauplanungsrechtlich verfügbar sein; dies bedeutet, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten ein Übergewicht über die anderen gewinnen darf.“          →Bei einer Etage Gewerbenutzung und sechs darüberliegenden Stockwerken Wohnbebauung ist wohl eindeutig ein Übergewicht gegeben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          - Der FNP 2003 stellt die städtebauliche Ordnung in ihren Grundzügen dar. Diese sieht eine Spange von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Zentrum des Stadtteils Büchenbach vor. Die damit verbundene geringfügige Abweichung gegenüber dem im BP 402 „Forchheimer Straße“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das nun überplante Grundstück wurde zugunsten der strukturellen Klarheit zugelassen. Auf Grund der Größe des Plangebiets von weniger als 0,5 ha und der nicht vorhandenen Auswirkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt widerspricht das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des wirksamen FNP 2003 ist somit nicht erforderlich.          - Um der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebietes gerecht zu werden, muss keine 50 / 50 Aufteilung von Wohnen und Gewerbe vorliegen. Zulässig sind sehr wohl „Übergewichte“ in die eine oder andere Richtung. Die gewerbliche Einrichtung im EG hat eine wesentlich größere Grundfläche als die drei Solitäre. Darüber hinaus sind nicht nur im EG sondern auch im 1. OG gewerbliche Nutzungen zulässig. Bei maximal fünf Vollgeschossen liegen dann noch drei Geschosse Wohnen darüber – keine sechs.</p>
			<p>12 <b><u>Stellungnahme zu Kapitel 6.3 Maß der baulichen Nutzung</u></b>          „Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gelten für Mischgebiete zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung folgende Orientierungswerte für Obergrenzen - GRZ 0,6 und GFZ 1,2. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, ist eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,6 erforderlich. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen möglich.“          →Für allgemeine Wohngebiete, und das ist es aktuell, gilt für GRZ</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          - Im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>0,4, GFZ 1,2 Die Faktoren der baulichen Nutzung werden mehr als verdoppelt: GRZ: Faktor 2,5 (<math>0,4 * 2,5 = 1</math>) GFZ: Faktor 2,17 (<math>1,2 * 2,17 = 2,6</math>)</p> <p>Wenn man die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, hier Fläche für Tiefgarage sowie deren Zu- und Ausfahrten, mitrechnet – das ist erforderlich, wird jedoch unterschlagen, weichen die Zahlen noch stärker ab. Dies zeigt, wie erheblich der Eingriff in ein bestehendes Wohngebiet ist. Diese maßlose Überschreitung der Orientierungswerte zeigt, dass es um die maximale Schaffung von Wohnraum geht, also um Nachverdichtung um jeden Preis. Mehr als zweitausend (2000!) Petitionsunterstützer haben sich gegen dieses Vorgehen ausgesprochen! Der Gesetzgeber hatte die Obergrenzen früher verbindlich festgelegt, um eine gewisse Wohnqualität zu gewährleisten. Sie wurden in Orientierungswerte umgewandelt, um mehr Wohnraum schaffen zu können, was zu begrüßen ist. Vor dem Hintergrund einer derartigen Überschreitung verlieren die Argumente „Aufwertung des Stadtteils“ und „Verbesserung der Wohnqualität“ an Aussagekraft. „Die o.g. zulässige Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen der GRZ und GFZ im MI wird wie folgt begründet: Die Überschreitung der GRZ für das MI ergibt sich durch die Potentiale des Plangebiets“</p> <p>→Welche Potentiale? In dieser Stellungnahme wird mehrfach darauf hingewiesen, dass es keine Potentiale mehr gibt: - Arztpraxen an der Kapazitätsgrenze - Kindergärten an der Kapazitätsgrenze - Stellplätze an der Kapazitätsgrenze - zu wenig Kinderspielplätze</p> <p>→zu wenig Freiflächen (für die Aufenthaltsqualität!) „Damit trägt die Planung maßgeblich zur Verbesserung des Wohnraumangebotes in Erlangen bei.“</p> <p>→Andernorts im Stadtgebiet wird verträglicher nachverdichtet - siehe z.B. Alterlangen Sparkasse: es werden 4 Stockwerke gebaut. Es gibt weit mehr Beispiele...Wenn die Not so groß ist, sollte im gesamten Stadtgebiet nach Möglichkeiten der verträglichen Nach-</p>	<p>Nr. 402 „Forchheimer Straße“ aus dem Jahr 1980 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. Tatsächlich versiegelt ist jedoch nahezu 100% des Plangebietes. In Betracht der tatsächlich versiegelten Fläche im bestehenden Plangebiet erfolgt künftig eine geringe Reduzierung der versiegelten Fläche im Plangebiet. Von den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung kann in Bebauungsplänen abgewichen werden (siehe Begründung – Kapitel – Maß der baulichen Nutzung)</p> <p>-Zum Entwurf umfasst das Maß der baulichen Nutzung nunmehr eine zulässige Grundflächenzahl von 1,0. Durch die Tiefgarage wird keine stärkere Versiegelung hervorgerufen, da diese oberirdisch mit Gebäuden und Wegeflächen / Freibereichen überbaut und somit versiegelt ist.</p> <p>-Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt, sodass eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten vorzusehen ist. Zum Entwurf wird die Wandhöhe so festgesetzt, dass in den 1. Obergeschossen eine lichte Raumhöhe von 3,5 m möglich ist, um hier gewerbliche Nutzungen ermöglichen zu können.</p> <p>-Freiflächen für die Öffentlichkeit sollten auf öffentlichen Flächen, und weniger auf privaten Grundstücken vorgesehen werden. Halböffentliche Freiflächen werden auf dem eingeschossigen Gebäudeteil geschaffen.</p> <p>-Da die nördliche Umgebung des Plangebiets bereits durch höhere Wohngebäude (bis zu 8 Geschosse) geprägt ist, sind städtebaulich 5 - 7 Geschosse durchaus als verträglich einzustufen. Im</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>verdichtung gesucht werden und Wege der Umsetzung gegangen werden.</p> <p>→Der am dichtesten besiedelte Stadtteil Erlangens verträgt nicht noch mehr Hochhäuser! „Um einem hohen Versiegelungsgrad entgegen zu wirken und einen Beitrag zur Niederschlagsentwässerung zu leisten, wird die Tiefgarage außerhalb von baulichen Anlagen mit einer etwa mind. 0,8 hohen Erdschicht bedeckt und begrünt.“</p> <p>→Die relevante Frage bzgl. des Versiegelungsgrades ist die Fläche in qm, die begrünt wird. Sie ist minimal, man muss sie geradezu suchen (siehe Entwurf WERNICKE×DIETZIG)</p>	<p>Entwurf wird die maximale Geschossigkeit von 7 auf 5 herabgesetzt. Hochhäuser sind keine geplant.</p> <p>-Die Überdeckung der Tiefgarage außerhalb von baulichen Anlagen mit einer 0,8 m hohen Erdschicht ist eine Forderung der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen (§ 4 Abs. 3 FGS). Aufgrund der Unterbringung des Nahversorgers, Wohngebäuden, Freiflächen bzw. der Durchwegung des Plangebiets, Außenbereich für gastronomische Nutzung sowie Fahrradstellplätzen ist der Anteil der unversiegelten Fläche sehr gering. In Summe entstehen aber – u.a. auch auf den Dächern – deutlich mehr Vegetationsflächen als im Bestand.</p>
			<p>13 <b><u>Stellungnahme zu Kapitel 6.7 Abstandsflächen</u></b></p> <p>„In der vorliegenden Planung reichen die Abstandsflächen des 6-geschossigen Gebäude im Osten und des 7-geschossigen Gebäudes im Westen geringfügig über die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fußgängerwege) hinaus. ...</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde auf Grundlage von Art. 6. Abs. 2 Satz 3 BayBO in den textlichen Festsetzungen folgende Ausnahme geregelt:“</p> <p>→Was ist mit Süden? Dort fällt die Abstandsfläche ebenfalls auf einen öffentlichen Weg. In dem Bild ist aber die Straßenmitte nicht eingezeichnet und demnach nicht erkennbar, ob die Abstandsfläche über die Mitte hinausragt.</p> <p>→Es zeigt sich ein weiteres Mal, dass mit Ausnahmeregelungen gearbeitet werden muss, um das Übermaß der Bebauung auf das Grundstück zu „quetschen“</p> <p>→Ein weiterer Beleg für die Aussagekraft der Petition: „Zu viel, zu hoch, zu eng“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>-Zum Entwurf wurde das städtebauliche Konzept angepasst, um den Anforderungen des künftigen Nahversorgers gerecht zu werden. In diesem Zuge ist eine Anpassung der Abstandsflächen erforderlich. Diese reichen bei dem östlichen Baukörper über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Weg) geringfügig bis auf das benachbarte Grundstück FINr. 234/4 Gemarkung Büchenbach. In einer Besonnungssimulation wurde die Besonnung der angrenzenden Gebäude im Umfeld des MI gemäß DIN EN 17037 geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit Ausnahme von drei Fenstern an der Martin-Luther-Kirche die Besonnungsanforderungen der DIN EN 17037 eingehalten werden. Da die DIN EN 17037 in erster Linie für Patientenzimmern in Krankenhäusern, in Spielzimmern in Kindergärten und in mindestens einem Wohnraum in Wohnungen sicherzustellen ist, kann für die Martin-Luther-Kirche, welche als kirchliche Nutzung einzustufen ist, auch mit drei unzureichend belichteten Fenstern eine ausreichende Belichtung, Belüftung</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					<p>und Besonnung im städtebaulichen Sinne nachgewiesen werden.</p> <p>- Im Süden reichen die Abstandsflächen nicht über die Straßenmitte. Siehe Anlage 5 der Begründung.</p>
			14	<p><b>Stellungnahme zu Kapitel 6.9 Tiefgaragen / Fahrradstellplätze</b></p> <p>„Durch die Unterbringung der Kfz-Stellplätze für Wohnnutzungen in einer Tiefgarage werden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm reduziert und Freiflächen geschaffen.“</p> <p>→Wo werden Freiflächen geschaffen? Es wird allenfalls verhindert, dass ohnehin knappe Freiflächen weiter verbraucht werden „Momentan werden die Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen / gewerblichen Nutzungen im Plangebiet über die öffentliche Stellplatzanlage im Plangebiet abgedeckt. Im Bestand sind hier 80 Stellplätze mit einer Parkdauerbeschränkung auf eine Stunde zu den Ladenöffnungszeiten (Mo.-Fr. 8-19 Uhr und Sa. 8-13 Uhr) vorhanden. Diese Parkplätze sollen weiterhin für die Kunden und Angestellte der (neuen) gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Für die bestehende Nutzung wurden 60 Stellplätze vom Vorhabenträger abgelöst.“</p> <p>→Es sind nur 26 Stellplätze mit einer Parkdauerbeschränkung vorhanden.</p> <p>→Diese Stellplätze stehen nicht nur für die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet zur Verfügung. Hier werden auch die nach Stellplatzverordnung erforderlichen Plätze für umliegende Einrichtungen bereitgestellt (Kirchen, Arztpraxen, Apotheke, Kindergarten, ...). Diese wurden bereits in der Vergangenheit abgelöst und müssen weiterhin vorgehalten werden. (Siehe auch Anlage und Kapitel 2) „Mit den Maßnahmen des Mobilitätskonzepts ist eine Reduzierung des Stellplatzbedarfes für die Wohnnutzungen auf 75 % und des Stellplatzbedarfes für die gewerbliche Nutzungen / Einzelhandel - auf 60 % möglich.“</p> <p>→Eine weitere Ausnahmeregel! In Kapitel 2 wird ausführlicher dargelegt, dass diese Reduzierung auf fehlerhafter Berechnung und zweifelhaften Annahmen beruht</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Aufenthaltsqualität der momentanen Freiräume in der Anlage ist nicht sehr hoch. Durch die Planung sollen mehr und qualitativere gestaltete (grüne) Freiräume entstehen – u.a. welche im 1. OG.</p> <p>- Wenn - wie hier geplant - Nachverdichtung der Vorrang vor dem Bauen "auf der grünen Wiese" gegeben werden soll, führt das zu einer dichten Bauweise. Lösungen wie intensiv begrünte Dächer mit Freiflächenfunktion sind dabei sinnvoll.</p> <p>- Dies wird im Mobilitätskonzept angepasst.</p> <p>- Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>- Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>15 <b><u>Stellungnahme zu Kapitel 6.12 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen</u></b>          „Als maßgebliche Immissionsorte (IO) sind die zum Plangebiet nächstgelegenen Bestands- bzw. Wohngebäude mit folgender Kennung u. Lage herangezogen.“          →In der Büchenbacher Anlage wird lediglich die Apotheke herangezogen, in der Büchenbacher Anlage 17 befindet sich auch eine Arztpraxis. Außerdem handelt es sich um kein Wohngebäude, Die eigentlichen Wohngebäude, die dem Plangebiet in der Büchenbacher Anlage direkt und am nächsten gegenüberstehen und somit am intensivsten von Immissionen betroffen sind, werden nicht herangezogen. Siehe auch unsere Stellungnahme zu den Spielflächen auf dem Dachgeschoss          →Als IO 5 + 6 wird die geplante Wohnbebauung der GeWoBau am nördlichen Rand des öffentlichen Parkplatzes in der Übersicht erwähnt. Es wird von EG - 4. OG ausgegangen. Punktuell wird dort jedoch ein Gebäude mit 7 Geschossen erstellt. Hier liegt ein Fehler vor, der die Immissionen schmälert.          →An anderer Stelle wird das 7-stöckige Gebäude der GeWoBau als Argument herangezogen, warum die erdrückende Geschosshöhe des Bauvorhabens „verträglich“ für die Umgebung sei. Es besteht der Verdacht, dass nicht sauber argumentiert wird.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>- Dies ist insofern richtig, dass nur ein Immissionsort für Arztpraxis und Apotheke angenommen wurde, da diese sich nicht unterscheiden und nicht relevant sind, die bestehende Wohnbebauung wurden mittels Hausbeurteilungen weitergehend berücksichtigt, als nur mit einzelnen Immissionsorten.</p> <p>- Als Immissionsorte wurden nur die ersten 5 Geschosse herangezogen, da beim 6 und 7- Geschosse identische Berechnungsergebnisse zum 5. Geschoss vorliegen. Zum Entwurf wird die Geschossigkeit weiterhin auf max. 5 Geschosse verringert.</p> <p>- Die geplanten bis zu fünfgeschossigen Gebäuden bilden somit einen Übergang zwischen den bis zu siebengeschossigen Gebäuden nördlich und dreigeschossigen Gebäuden südlich des Plangebiets.</p>
			<p>16 <b><u>Stellungnahme zu Kapitel 6.16 Örtliche Bauvorschriften / Baugestalterische Festsetzungen</u></b>          „Da grelle Gebäudefassaden das Ortsbild negativ beeinträchtigen, sind nur gedeckte Fassadenfarben anzuwenden.“          →Interessant ist, dass das nur für die Farbe gilt. Die Tatsache, daß das jetzige architektonische Ensemble von Kirchen, Apotheke und Nahversorgungszentrum durch den Neubau aufgebrochen wird und sich weder gestalterisch noch in der Dimension in die Umgebung einfügt, beeinträchtigt das Ortsbild offensichtlich nicht?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Kubatur der geplanten Gebäude und dessen Auswirkungen auf das Ortsbild wurde mehrfach im UVPA Erlangen diskutiert und beschlossen. Zum Entwurf wurde das städtebauliche Konzept angepasst. Die Geschossigkeit des westlichen Solitärgebäudes wurde auf 5 Vollgeschosse reduziert. Zudem werden die 5. Geschosse zu den östlich, südlich und westlich angrenzenden Grundstücken als Staffelgeschoss (1 m zurückversetzt) ausgebildet.</p>
			<p>17 <b><u>Stellungnahme zu Kapitel 10.3 KFZ – Stellplätze</u></b>          →Für Wohnnutzung wird 75%, für gewerbliche Nutzung 60% der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt?</b></p> <p>Das Mobilitätskonzept zum vorliegenden Bebau-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>erforderlichen Stellplätze berücksichtigt. Dies ist nicht nachvollziehbar. Zur Zeit muss realistisch davon ausgegangen werden, dass pro Wohnung ein Stellplatz benötigt wird. „Direkt vorgelagert befindet sich ein öffentlicher Parkplatz für 80 Pkw mit einer Parkdauerbeschränkung auf eine Stunde zu den Ladenöffnungszeiten (Mo.-Fr. 8-19 Uhr und Sa. 8-13 Uhr). Dieser wird nach den vorliegenden Plänen (Studio Dietzig, Okt. 2020/Vorentwurf landschaftslabor und landschaftsplanung Klebe, Juli 2021) auch nach dem Umbau erhalten bleiben.“</p> <p>→Falsch: nicht alle Plätze sind parkdauerbeschränkt; nur die Reihe direkt vor der Norma; das sind nur 26 Plätze.</p> <p>→Falsch: Der Parkplatz soll nicht komplett erhalten, sondern umgestaltet werden (Neue Mitte). Dadurch gehen Parkplätze verloren.</p> <p>→Der Parkplatz wird nicht nur von Norma-Kunden benutzt, sondern noch von vielen anderen. Eine seit über zwei Jahren geforderte Stellplatzanalyse für das Gebiet ist dringend erforderlich, leider bis heute nicht durchgeführt worden.</p> <p>(In der Anlage befindet sich eine selbst durchgeführte Bestandsaufnahme, Stellplatzbedarf.pdf) Aus der selbst durchgeführten Analyse wird deutlich, wie und von wem der Parkplatz benutzt wird und auch in Zukunft (nach Stellplatzsatzung) benötigt wird, z.B. die Kirchen, die Arztpraxen, Apotheke, Kindergarten...</p> <p>Zitat /1/: „Mittelfristig wird die Stadt-Umland-Bahn innerhalb von 600 m Fußweg über drei Haltestellen erreichbar sein“</p> <p>→Hier werden ungewisse Prognosen für die Zukunft eingepflegt: Die StUB ist noch nicht beschlossen, es ist noch eine Bürgerabstimmung geplant</p> <p>Zitat /1/: „Da insbesondere über die attraktive autofreie Achse im rückwertigen Bereich des Bauvorhabens direkter Anschluss an soziale Alltagsinfrastruktur gegeben ist und Versorgungsmöglichkeiten</p>	<p>ungsplan wurde zum Entwurf entsprechend der Planungsänderungen überarbeitet.</p> <p>-Die Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen sowie das vorhandene Verkehrsaufkommen wurde gutachterlich gemäß HSVG berechnet und geprüft. Die im Mobilitätskonzept aufgezeigten Maßnahmen zur Reduktion der Stellplätze basieren demnach auf gutachterlichen Aussagen und sind realistisch eingeschätzt.</p> <p>-Dies wurde im Mobilitätskonzept angepasst.</p> <p>-Durch die Anlieferung und die die Verschiebung des Gehwegs fallen insgesamt 6 private und 12 öffentliche Stellplätze weg.</p> <p>-Für die Neugestaltung des Freiraums „Neue Mitte“ soll im kommenden Jahre eine Planungswerkstatt mit einem umfassenden Dialog mit Bewohnenden und Stadtteil-Akteuren stattfinden. In dieser Planung werden auch die Ergebnisse der Parkraumerhebung für den öffentlichen Raum fachlich bewertet und entsprechend in die Planung einfließen. Die Vergabe an ein externes Fachbüro wird aktuell vorbereitet.</p> <p>-Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>-Die Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen sowie das vorhandene Verkehrsaufkommen wurde gutachterlich gemäß HSVG berechnet und geprüft. Die im Mobilitätskonzept aufgezeigten Maßnahmen zur Reduktion der Stellplätze basieren demnach auf gutachterlichen Aussagen und sind realistisch eingeschätzt.</p> <p>-Das tatsächliche Verhalten der Menschen in der Zukunft kann nicht sicher vorhergesagt werden, es muss aber im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung davon ausgegangen werden, dass bei steigenden Einwohnerzahlen nicht mehr für alle überall</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>für den alltäglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe oder direkt im Bauvorhaben vorhanden sein werden ist davon auszugehen, dass viele Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden“</p> <p>→Diese Aussage bezieht sich lediglich auf die Bewohner des geplanten Neubaus. Besucher der Kirchen und der geplanten sozialen Einrichtungen im GeWoBau Gebäudekomplex werden überwiegend aus der weiteren Umgebung kommen und einen Stellplatz benötigen.</p> <p>→Die hier angesprochene Alltagsinfrastruktur (Reinigung, Schneiderei, Gesundheitszentrum, Ballettschule) verschwindet</p> <p>→Die Arztpraxis und die Kindergärten werden ebenfalls von Menschen aufgesucht, die mobilitätseingeschränkt sind und oft einen PKW benötigen.</p> <p>Zitat /1/: „Car-Sharing Mit Carsharing-Autos können die Fahrten durchgeführt werden, die sich für die Bewohner nicht mit anderen Verkehrsmitteln durchführen lassen. Durch die Abschaffung des privaten Pkw wird entsprechend die Anzahl der benötigten Stellplätze am Standort reduziert.“</p> <p>→Hier wird mit einer ungeprüften Annahme argumentiert, um die nötigen Stellplätze zu reduzieren. Ob durch Car-Sharing die Gesamtzahl der Fahrzeuge in den Städten zurückgeht, muss bezweifelt werden. Aus dem unten zitierten Artikel (s. ff) geht eher Gegenteiliges hervor.</p> <p>Zitate aus folgendem Artikel  <a href="https://www.springerprofessional.de/carsharing/multimodale-mobilitaet/der-nutzen-von-carsharing-ist-weiterhin-umstritten/17102504">https://www.springerprofessional.de/carsharing/multimodale-mobilitaet/der-nutzen-von-carsharing-ist-weiterhin-umstritten/17102504</a></p> <p>„Verkehrsplaner haben vor allem in Großstädten bislang große Hoffnungen in Carsharing gesetzt, um dem individuellen Autoverkehr und dem privaten Pkw-Besitz etwas entgegenzusetzen. Doch sind diese Hoffnungen berechtigt? Glaubt man der aktuellen Studie The Demystification of Car Sharing der Unternehmensberatung A.T. Kearney, dann eher nicht. Laut der Studie gibt es in Deutschland aktuell nur vier Millionen Menschen, die für die Nutzung von Carsharing-Autos in Frage kämen, also nur knapp fünf Prozent der Bevölkerung.“</p>	<p>ein Stellplatz vorgesehen werden kann und alternative Mobilitätsangebote genutzt werden.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>18 <b>Stellungnahme zu Kapitel 4.1 KFZ – Stellplätze</b></p> <p>→Für die Bäckerei wurde lediglich für Kleingastronomie 1 Stellplatz berücksichtigt, unabhängig von der Verkaufsfläche. Bei größerer Verkaufsfläche ist auch mit einem höheren Kundenaufkommen (= mehr PKW) zu rechnen.</p> <p>→Die Nutzfläche von 264 qm beinhaltet nicht die Freiflächen. Die Fläche in 6.2 ist somit falsch.</p> <p>Zitat /1/: „Abminderung für Wege außerhalb Das Quell- und Zielverkehrsaufkommen der Bewohner wird um 10 bis 15 % abgemindert, da nicht alle Wege Quelle oder Ziel innerhalb des untersuchten Bauvorhabens haben. Dementsprechend beginnen oder enden 85 bis 90 % der Wege des Bewohnerverkehrs innerhalb des Bauvorhabens. gewählt: Abminderung der Wege um 10 %</p> <p>→Auf welcher Grundlage (Untersuchung, Studie...) wird diese Minderung vorgenommen? Es fehlt eine schlüssige Begründung.</p> <p>Zitat /1/: „Besucherwege In Wohngebieten, insbesondere in reinen Wohngebieten, ist der nicht von den Bewohnern erzeugte Verkehr von untergeordneter Bedeutung. Der Besucherverkehr beträgt bis zu 5 % aller (innerhalb und außerhalb des Gebietes durchgeführten) Wege der Bewohner. Er ist zum Quell- und Zielverkehrsaufkommen der Bewohner hinzuzuzählen. Besucherwege: 5 % der 539 Bewohnerwege = 27 Besucherwege“</p> <p>→Zur Zeit handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (nicht reines Wohngebiet) und soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Durch die Erweiterung mit Gewerbe- und Verkaufsflächen entstehen neue Besucherwege, die nicht einbezogen werden.</p> <p>→Definition: Allgemeine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, § 4 Abs. 1 BauNVO. Anders als im reinen Wohngebiet ist im allgemeinen Wohngebiet das Wohnen nicht die ausschließlich zulässige Nutzungsart. Es steht jedoch im Vordergrund. Der Wohncharakter prägt daher auch das allgemeine Wohngebiet. Daneben sind Anlagen zulässig, die den materiellen, kulturellen oder sozialen Bedürfnissen des Gebiets dienen. Folglich sind diese Gebiete lebendiger und abwechslungsreicher als das reine Wohngebiet. Gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind daher neben Wohngebäuden (Nr. 1) auch die der Ver-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>- Im Mobilitätskonzept wird der Stellplatzschlüssel für gastronomische Nutzungen angepasst.</p> <p>- Der Stellplatzbedarf für die Freiflächen ist dem Punkt Freischankfläche berücksichtigt.</p> <p>- Die Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen sowie das vorhandene Verkehrsaufkommen wurde gutachterlich gemäß HSVG berechnet und geprüft. Die im Mobilitätskonzept aufgezeigten Maßnahmen zur Reduktion der Stellplätze basieren demnach auf gutachterlichen Aussagen und sind realistisch eingeschätzt.</p> <p>Es sind bereits jetzt Gewerbe und Verkaufsflächen im Gebiet vorhanden. Die Vergrößerung des Nahversorgers basiert auf der Anpassung an geltende Funktionsabläufe und Platzbedarfe im Inneren. Ein größeres Sortiment entsteht dadurch nicht, so dass dadurch auch keine neuen Besucherwege hervorgehoben werden.</p> <p>Der bestehenden Nutzungsmix auf dem Baugrundstück (Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von 750 m², Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastro und vereinzelte Wohnungen) entsprechen nicht der im momentan rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 402 – Forchheimer Straße (1980) festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet § 4</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>sorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkerbetriebe (Nr. 2) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) zulässig.</p> <p>Zitat /1/: E-Tretroller „Die Hauptverkehrszeiten spiegeln sich in den Hauptnutzungsphasen von E-Rollern wieder, welche von TIER gemessen wurden. Zwischen 7-9 Uhr und 16-17 Uhr werden die meisten E-Roller gemietet.“</p> <p>→Die hier beschriebene Nutzung von E-Tretrollern bedeutet, dass ein höherer Anteil an PKWs am Standort bleibt. In den Berechnungen wird aber davon ausgegangen, dass die PKW zu den genannten Zeiten abfließen; wirkt also auf die erforderlichen Stellplätze eher kontraproduktiv</p> <p>Zitat /1/: „Ladeinfrastruktur Kfz Mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des Bauvorhabens wird eine entsprechende Ausstattung des Areals mit E-Lademöglichkeiten empfohlen“</p> <p>→Prinzipiell positiv, aber dadurch werden zusätzliche Stellplätze benötigt, die nur von entsprechenden Fahrzeugen genutzt werden können (dürfen?) (Teilen der Ladeinfrastruktur unter mehreren Nutzern?).</p> <p>Zitat /1/: Evaluation des Mobilitätskonzeptes „Sollten die Ziele dauerhaft nicht erreicht werden, können zusätzliche Stellplätze auch nachträglich erstellt werden.“</p> <p>→Wo denn? Der Nobelpreisträger Daniel Kahnemann schreibt in seinem berühmten Buch „Schnelles Denken – Langsames Denken“ zum Thema Planungsfehlschluss (und die Aussage bezieht sich nicht nur auf Budgetierung, ist nur ein Beispiel)</p> <p><b>Fazit:</b> Die Berechnung zu Verkehr und Mobilität basiert auf fehlerhaften Annahmen und zweifelhaften Prognosen für die Zukunft. Wenn die Evaluierung nach einem Jahr der Fertigstellung des Neubaus zeigt, dass die Annahmen nicht korrekt waren, ja, dann ist das Kind wohl in den Brunnen gefallen. Ausbaden müssen es dann die Bewohner: Konflikte sind in so einem Umfeld die Folge (Falschparken, Aggression, ... s. ff) Die Infrastruktur ist bereits jetzt am Limit, das zeigt auch die selbst durchgeführte Stellplatzanalyse (s. Anlage Stellplatzbedarf.pdf). Den Parkplatz Odenwaldallee nutzen viele</p>	<p>BauGB). Ein Allgemeines Wohngebiet ist durch das Vorherrschen der Wohnnutzung gekennzeichnet. Dies ist bei der aktuellen Nutzungsaufteilung nicht gewährleistet.</p> <p>Zum Entwurf wird das Mobilitätskonzept angepasst, in diesem Zuge werden die oben angemerkten Inhalte – sofern möglich - berücksichtigt.</p> <p>Dass die Infrastruktur / Parkplätze bereits jetzt am Limit sind liegt dann wahrscheinlich eher an einer Falschbelegung als an der Anzahl. Öffentliche Stellplätze dienen nicht der Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfs.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Bewohner und Besucher im südlichen Umfeld der Büchenbacher Anlage, dies wird bei den Betrachtungen nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen sowie das vorhandene Verkehrsaufkommen wurde gutachterlich gemäß HSVG berechnet und geprüft. Die im Mobilitätskonzept aufgezeigten Maßnahmen zur Reduktion der Stellplätze basieren demnach auf gutachterlichen Aussagen und sind realistisch eingeschätzt.</p>
			<p>19 <b>3. Öffentliche Stellungnahmen</b></p> <p>Zu dem Bauvorhaben gibt es eine Petition mit ca. 2000 Unterstützern, die sich eindeutig gegen die geplante Nachverdichtung ausspricht: zu viel, zu hoch, zu eng.  <a href="https://www.openpetition.de/petition/online/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2#petition-main">https://www.openpetition.de/petition/online/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2#petition-main</a></p> <p>Die beiden benachbarten Kirchen, Apostelkirche und MLK, haben eindeutig Stellung bezogen: Das Maß der geplanten Nachverdichtung überfordert die Verträglichkeit für den Stadtteil. Der Apostelrat und die diakonische Runde haben sich dieser Argumentation angeschlossen. Und auch der Stadtteilbeirat hat die Stimmung aus der Bevölkerung aufgenommen und kritisch Stellung bezogen. Selbst Frau Sonnabend, Planerin bei ISEK, hat sich zurückhaltend über die geplante Nachverdichtung geäußert, siehe Interview:  <a href="https://www.nordbayern.de/region/erlangen/buechenbach-nord-ein-erlanger-stadtteil-mit-entwicklungspotenzial-1.11102252">https://www.nordbayern.de/region/erlangen/buechenbach-nord-ein-erlanger-stadtteil-mit-entwicklungspotenzial-1.11102252</a></p> <p>Angesichts dieser breiten Ablehnung des vorgestellten Entwurfs, der trotz Aufforderung aus dem Stadtrat nicht nachgebessert wurde, ist eine Bebauung nach den aktuellen Plänen unvorstellbar! Anbei ein Auszug der Stellungnahmen:</p> <p>Online Petition – ca 2000 Unterstützer  <a href="https://www.openpetition.de/petition/online/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2#petition-main">https://www.openpetition.de/petition/online/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2#petition-main</a></p> <p>Wir sind der Meinung, dass Büchenbach-Nord eine Bebauung dieses Ausmaßes auf einem so engen Raum nicht trägt. Büchenbach ist bereits der am dichtesten besiedelte Stadtteil Erlangens und sozialer Brennpunkt. Es ist zu viel, zu hoch und zu eng! Wir fordern daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Echte Bürgerbeteiligung im Dialog</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen Beteiligungen der Öffentlichkeit in zwei Schritten.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weniger Wohneinheiten</li> <li>- Bauhöhenbegrenzung auf 3 Stockwerke</li> <li>- Erhalt des Kleingewerbes und des Einkaufszentrums</li> <li>- Die Planung eines attraktiven Quartierplatzes</li> </ul>	<p>-Zum Entwurf wird die Geschossigkeit auf max. 5 Geschosse verringert. Zudem werden die 5. Geschosse zu den östlich, südlich und westlich angrenzenden Grundstücken als Staffelgeschoss (1 m zurückversetzt) ausgebildet. Dadurch wird die Anzahl der Wohneinheiten reduziert.</p> <p>-Die Gebäudehöhe von bis zu 5 Vollgeschossen wird weiterhin angestrebt.</p> <p>-Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt, sodass eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten vorzusehen ist. Zum Entwurf wird die Wandhöhe so festgesetzt, dass in den 1. Obergeschossen eine lichte Raumhöhe von 3,5 m möglich ist, um hier gewerbliche Nutzungen ermöglichen zu können.</p> <p>-Wie bei der Infoveranstaltung am 17.10.2022 bereits besprochen, kann im Rahmen des ISEK-Prozesses zur Umgestaltung der Büchenbacher Anlage über die Schaffung eines qualitativollen Quartiersplatzes an geeigneter Stelle (z.B. südwestlich des Baugrundstücks) nachgedacht werden.</p>
			<p><b><u>3.1 Online Petition – Stellungnahmen von Stadträten</u></b>  Anbei einige Zitate von Stadtratsmitgliedern aus den Stellungnahmen zur Online-Petition:  <a href="https://www.openpetition.de/petition/stellungnahme/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2">https://www.openpetition.de/petition/stellungnahme/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2</a></p> <p><u>DR. FLORIAN JANIK</u>  „...Für mich persönlich ist dabei klar: Der Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs muss überarbeitet werden. Denn am Ende muss ein Gebäude entstehen, das in den Stadtteil passt...“</p> <p><u>DR. PHILIPP DEES</u>  „...Deutlich ist aber auch, dass in den bisher vorliegenden Entwürfen zunächst einmal der Eigentümer seine Vorstellungen formuliert hat.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Der Stadtrat diskutiert und beschließt in öffentlicher Sitzung die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Die sind davon geprägt, das Grundstück maximal auszunutzen und bei möglichst geringen Kosten möglichst hohe Verkaufserlöse erzielen zu können. Diesen Vorstellungen müssen jetzt die öffentlichen Interessen gegenübergestellt werden. Das wird meiner Auffassung nach eine sehr weitgehende Umarbeitung des bisherigen Entwurfs bedeuten, weil dieser viele Anforderungen (Einfügen in den Kontext der nördlichen Büchenbacher Anlage, Umgang mit der „Hinterhofsituation“ nach Norden, Aufwertung des öffentlichen Raums, attraktive bauliche Gestaltung) nicht erfüllt. Entsprechend haben SPD und FDP im Stadtrat einen umfassenden Antrag gestellt, den ich wesentlich mit formuliert habe (<a href="http://www.spd-fraktion-erlangen.de/antrag-neubebauung-des-nahversorgungszentrums-odenwaldallee-buechenbacher-anlage/">www.spd-fraktion-erlangen.de/antrag-neubebauung-des-nahversorgungszentrums-odenwaldallee-buechenbacher-anlage/</a>).</p> <p>In diesem Sinne glaube ich, dass viele der Forderungen Ihrer Petition hierzu aufgegriffen werden....“</p> <p><u>JÖRG VOLLETH CSU-Fraktion</u></p> <p>„...Für die CSU – Fraktion ist wichtig, dass jede Art der Nachnutzung sich in die vorhandene Gebäudestruktur einfügen muss. Wir sind gegen eine Nachverdichtung ohne Augenmaß....“</p> <p><u>ANETTE WIRTH-HÜCKING</u></p> <p>„...Wir wollen, dass Büchenbach ein lebendiger und lebenswerter Stadtteil bleibt. Eine unverhältnismäßige Bebauung fördert soziale Probleme innerhalb der Gemeinschaft, deshalb werden wir einer Änderung des Bebauungsplanes, wie vom privaten Investor Liebe gefordert, nicht zustimmen“</p> <p><u>FRANK HÖPPEL</u></p> <p>„... sieht man sich die Nachverdichtungen der vergangenen Jahre in Erlangen an, so sind die formulierten Sorgen der Anwohner in Büchenbach-Nord sehr nachvollziehbar. Man bekommt den Eindruck, dass das alles erschlagende Argument "mehr Wohnraum schaffen" alle anderen nicht weniger wichtigen Faktoren wie z.B. - soziale Situation vor Ort - Erhalt von wichtigen ökologisch aufzuwertenden freien Flächen (Stichwort: Stadtklima) - Einfügen der neuen Baumaßnahmen in den Stadtteil und Beachtung bestehender Strukturen und Gebäude und andere Punkte mehr ...kompromissfrei erschlägt.</p>	

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Das darf nicht sein - explizit nicht von einem Stadtrat, der sich die Themen Transparenz, Bürgerbeteiligung und Dialog auf die Fahnen geschrieben hat“</p> <p><u>LARS KITTEL</u></p> <p>„Nachverdichtung um jeden Preis“ wird von allen Fraktionen, auch von der FDP seit jeher abgelehnt.“</p>	
			<p><b><u>3.2 Stadtteilbeirat</u></b></p> <p>Der Stadtteilbeirat Büchenbach hat einen Antrag gestellt mit Datum 25.11.2020 zum Thema Neubau Büchenbacher Anlage. Hier ein paar Auszüge:</p> <p>„...Wir beobachten im Gebiet Odenwaldallee, Bamberger Straße und Büchenbacher Anlage einen hohen Anteil an sozial schwachen Personen. Seit bereits vier Jahren belegt Büchenbach Nord laut Sozialmonitoring 2020 der Stadt Erlangen den letzten Platz, „...in keinem anderen Bezirk ist das Niveau so extrem hoch wie hier“... „</p> <p>Wir beantragen daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximal 4 Vollgeschosse</li> <li>- ein Gesamtkonzept für den Parkplatz... Wir beantragen, dass die nachfolgenden Forderungen beim Neubauobjekt der Büchenbacher Anlage berücksichtigt werden:</li> </ul> <p>4. Kleingewerbe Menschen benötigen auch in unmittelbarer Nähe Kleingewerbe und Praxen, wie z. B. Schreibwarenladen, Ärzte, Apotheke, Friseur u. ä.</p> <p>6. Grünflächen/Sport- und Freizeitflächen Der aktuelle Entwurf zeigt eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen. Bäume und Grünflächen entfallen. Diese Grünflächen müssen in unmittelbarer Umgebung ersetzt und Bäume nachgepflanzt werden. In der Nähe der Büchenbacher Anlage sollten geeignete Sport- und Freizeitflächen ausgewiesen werden.“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>-Zum Entwurf wird die Geschossigkeit auf max. 5 Geschosse verringert.</p> <p>-Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt, sodass eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten vorzusehen ist. Zum Entwurf wird die Wandhöhe so festgesetzt, dass in den 1. Obergeschossen eine lichte Raumhöhe von 3,5 m möglich ist, um hier gewerbliche Nutzungen ermöglichen zu können. Kleingewerbe kann somit im Baugebiet vorgesehen werden.</p> <p>-Dauerhaft entfallen lediglich am östlichen Rand des Baugrundstücks bepflanzte Flächen. In anderen Bereichen – u.a. im Westen und auf den Dächern – entstehen neue Vegetationsflächen; in Summe deutlich mehr als im Bestand.</p>
			<p><b><u>3.3 Martin-Luther-Kirche</u></b></p> <p>Am 27.01.2021 erschien in den Erlanger Nachrichten ein Interview mit Herrn Barth, Pfarrer der MLK, und Herrn Witte, Mitinitiator der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			Petition. Das vollständige Interview: <a href="https://www.openpetition.de/petition/blog/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2#petition-main">https://www.openpetition.de/petition/blog/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2#petition-main</a> <u>PRESSESPIEGEL: INTERVIEW IN DEN ERLANGER NACHRICHTEN</u>	
			<b>3.4 Frau Sonnabend, ISEK</b> Am 16.6.21 erschien ein Interview in den Erlanger Nachrichten mit Frau Sonnabend, Planerin beim ISEK-Projekt. <a href="https://www.nordbayern.de/region/erlangen/buchenbach-nord-ein-erlanger-stadtteil-mit-entwicklungspotenzial-1.11102252">https://www.nordbayern.de/region/erlangen/buchenbach-nord-ein-erlanger-stadtteil-mit-entwicklungspotenzial-1.11102252</a> Frau Sonnabend: „...Zu Überlegungen des Stadtplanungsamtes, an der Odenwaldallee über das schon in der Bebauungsplanung Vorgehene hinaus zu verdichten, haben wir uns zurückhaltend geäußert. Aus unserer Sicht ist es gut, das bisher Geplante erst einmal zu realisieren und damit Erfahrungen zu machen. Es gibt im Stadtteil Bereiche, zum Beispiel an der Frauenaauracher Straße, wo man sich durchaus eine behutsame Nachverdichtung vorstellen kann“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
			<b>3.5 Diakonische Runde</b> Mit Schreiben vom 28.1.2020 teilte die Diakonische Runde dem Stadtrat ihre Ansicht zur Bebauung des Norma-Geländes mit verschiedenen Forderungen mit, u.a. zur Infrastruktur: „Eine weitere Bebauung wird noch mehr Bewohner*innen in den Stadtteil bringen. Diese benötigen jedoch auch mehr Infrastruktur, die bereits jetzt in einigen Bereichen nicht ausreichend vorhanden ist. Infolge der Nachverdichtung bekommen zentrale Freiflächen einen noch höheren Stellenwert. Ansprechend und bewusst gestaltete Freiflächen und eine ausreichende Infrastruktur sind absolut notwendig. Die Diakonische Runde fordert Sie auf, passgenaue und hochwertige Angebote (2.8. Treffpunkte, Praxen für {Fach-} Arzt*innen, Senioreneinrichtungen, Cafe, Grünflächen} im Bereich der Büchenbacher Anlage mit zu planen und zu gestalten.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
			<b>3.6 Apostelrat</b> Der Apostelrat hat sich in einem Schreiben vom 2.2.20 an den Oberbürgermeister und die Stadträte wie folgt geäußert: Der Apostelrat sieht sehr wohl die Notwendigkeit eines Umbaus und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>der Neugestaltung des Norma-Geländes, jedoch fordern wir die entscheidenden Gremien der Stadt auf, eine Änderung des relevanten Bebauungsplans solange zurückzustellen und mit der Bebauung des Norma-Geländes zu warten, bis die Ergebnisse der ISEK-Studie vorliegen. Andernfalls befürchten wir, dass durch einen voreiligen Beginn der Neu-Bebauung der Büchenbacher Anlage bereits Fakten geschaffen werden, die dem Entwicklungskonzept nicht entsprechen. Letztlich erwarten wir eine nachhaltige Lösung, die nicht allein den Interessen der Investoren folgt, sondern den Menschen und Gremien, die in dem Stadtviertel leben möchten.</p>	
			<p><b>3.7 Stellungnahmen der Politik</b>  Der Oberbürgermeister, Hr Dr. <b>Janik</b>, hat auf einer Bürgerversammlung am 6.4.22 im Gasthof Guethlein zu dem Thema Nachverdichtung gesagt, dass es vermutlich auf einen Kompromiss hinausläuft, der 4,5 Stockwerke vorsieht. Das halbe 5. Stockwerk ist nach Norden zurückgesetzt, so dass man es von der Büchenbacher Anlage nicht sehen könne. Hr <b>Dees</b> hat mehrfach gesagt, dass ohne Nachbesserung des Entwurfes keine Baugenehmigung erfolgen wird. Herr <b>Volleth</b> hat uns im Herbst 2020 vor Ort besucht, um sich selbst ein Bild zu machen. Er meinte, eigentlich kann man da gar nicht mehr bauen. Mit gasgefüllten Luftballons wurde demonstriert, wie hoch 5 Stockwerke sind (geschweige denn sieben; von denen war damals noch nicht die Rede).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Zum Entwurf wird die maximale Geschossigkeit der Gebäude auf 5 Geschosse reduziert. Zudem werden die 5. Geschosse zu den östlich, südlich und westlich angrenzenden Grundstücken als Staffelgeschoss (1 m zurückversetzt) ausgebildet.</p>
			<p><b>3.8 Zeitungsartikel zum Gewobau-Projekt in der Odenwaldallee</b>  Am 15.11.2017 erschien ein Artikel der Erlanger Nachrichten: Thema: Nachverdichtung der Gewobau in der Odenwaldallee. Hier einige Auszüge:  „Der Bezirk 77 taucht mit Superlativen in verschiedenen Statistiken der Stadt Erlangen auf. Es ist der Bezirk mit den größten sozialen Problemen. Die Erwerbslosigkeit ist hoch, und wenn es in Erlangen Kinderarmut gibt, dann hier. Der Bezirk 77 ist Büchenbach Nord. Bei der jüngsten Bundestagswahl hat die Alternative für Deutschland (AfD) hier die meisten Stimmen in Erlangen erhalten.“  „Denn dass in dem bereits jetzt mit großen Wohnblöcken verdichtet bebauten Gebiet sozialer Sprengstoff liegt, ist klar. Das sehen auch Anwohner so. "Ich rufe regelmäßig die Polizei an", sagt eine Anwohnerin, die an der Büchenbacher Anlage lebt. "Die Probleme nehmen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>zu", sagt eine andere Anwohnerin. "95 Prozent stinknormale Leute werden von einer Minderheit terrorisiert." "</p> <p>„Das hört sich gut an, ändert aber nichts daran, dass die Ängste vieler Mieter in den Gewobauhäusern in den letzten Monaten hochgekocht sind und offenbar auch trotz des Runden Tisches nicht beruhigt werden konnten. "Ich habe ständig weinende Leute bei mir im Laden stehen", sagt Tanja Gehret, die in einem Geschäft am Rudelplatz arbeitet.“ Zu diesem Zeitpunkt war das Liebe-Projekt noch gar nicht aktuell. Das kommt also jetzt noch dazu!</p>	
			<p>20 <b><u>4. Wissenschaftliche – bzw. Fachpublikationen</u></b>  <b><u>4.1 Fachtagung Gesundheit &amp; Stadtplanung - Umweltgerechtigkeit, Partizipation, Chancengleichheit</u></b></p> <p>Am 25.7.2018 fand in Erlangen eine Fachtagung zum Thema Gesundheit und Stadtplanung statt. In verschiedenen Workshops wurde auch das Thema Nachverdichtung behandelt.  <a href="https://www.fueralleinstadtundland.de/wp-content/uploads/2018/10/Broschuere_Gesundheit-Stadtplanung_barrierefrei-150dpi-18.10.2018.pdf">https://www.fueralleinstadtundland.de/wp-content/uploads/2018/10/Broschuere_Gesundheit-Stadtplanung_barrierefrei-150dpi-18.10.2018.pdf</a></p> <p>Hier einige Auszüge: „So kann eine bauliche Ergänzung einen Mehrwert für die Nachbarschaft bringen, da bestehende Geschäfte durch die zusätzlichen Bewohner eine höhere Auslastung erhalten und nicht abwandern müssen. Dadurch findet eine bessere Auslastung der Infrastruktur statt, sodass es zu einer „Stadt der kurzen Wege“ kommen ...“</p> <p>→In Bü-N werden Geschäfte entfernt, die Wege verlängern sich. Schlecht für Senioren, für die in dem neuen Gewobau-Bau altersgerechte Wohnungen entstehen. „Als negative Gesichtspunkte bezeichnet er den Verlust an städtebaulichen Qualitäten, die Überbauung von Freiräumen und die gesundheitlichen Risiken. Zu den gesundheitlichen Risiken zählen klimatische Belastungen, welche sich durch Hitzetage und Tropennächte bemerkbar machen“</p> <p>→Im Klimaanpassungskonzept für die Stadt ER werden die aktuelle Situation und die Auswirkungen des Klimawandels für die Stadtteile in Erlangen untersucht und dargestellt. Zu nächtlicher Überwärmung ist festzustellen, dass Büchenbach-Nord, besonders im Be-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt, so dass eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten vorzusehen ist Zum Entwurf wird die Wandhöhe so festgesetzt, dass in den 1. Obergeschossen eine lichte Raumhöhe von 3,5 m möglich ist, um hier gewerbliche Nutzungen ermöglichen zu können. Dienstleistungen können somit im Baugebiet vorgesehen werden.</p> <p>- Die starke Vorbelastung bzgl. des Schutzguts Klima durch den hohen Versiegelungsgrad und die innerstädtische Lage ist im Umweltbericht bereits erwähnt.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>reich des aktuellen Bauvorhabens, besonders betroffen ist.</p> <p>„Die hohe bauliche Dichte, die fehlenden bzw. unzureichenden Freiräume und die immer größer werdende Anonymisierung lassen sich als Stressfaktor „Dichte“ charakterisieren.“ „Als Risiken der Nachverdichtung wurde zum einen auf die negativen Auswirkungen auf das Klima hingewiesen, da teilweise große Grünflächen und Baumbestände weichen müssen“ „Als drittes Risiko einer engeren Bebauung wurde die Überlastung der Infrastruktur diskutiert. In Erlangen entstehen beispielsweise aktuell viele Studentenwohnungen in bisherigen Wohnhäusern und auf ehemaligen Gewerbeflächen, sodass ein Stellplatzmangel die Folge ist.“</p> <p>→Den gleichen Mangel gibt es in der Odenwaldallee; s.o. zum Thema Stellplätze</p> <p>„Zum anderen müssen soziale Einrichtungen vergrößert bzw. nachverdichtet werden, denn sowohl Kindergärten,“</p> <p>→Kindergärten und ärztliche Versorgung sind aktuell bereits überlastet</p> <p>„Als letzten Kritikpunkt empfanden die Teilnehmer die ungerechte Verteilung der Nachverdichtungsräume. Vorwiegend findet diese in Gebieten mit vergleichsweise dichter Bebauung und ärmerer Bevölkerung statt“</p> <p>→Genauso ist es bei der geplanten Nachverdichtung an der Odenwaldallee.</p> <p>Stadtplanung im Sinne der Bürger wäre das wünschenswerte Ziel. Investoreninteressen stehen dem häufig diametral entgegen, so auch hier. Es darf nicht sein, dass Investoreninteressen am Ende überwiegen. Die möglichen Folgen tragen die Anwohner und die Stadt, auf Jahre!</p>	
			<p><b>4.2 Der Mythos von der sozialen Durchmischung</b></p> <p>Immer wieder wird mit der sozialen Durchmischung argumentiert. So heißt es auch im Aufstellungsbeschluss unter Pkt.3 „Städtebauliche Ziele“:</p> <p>„Vielfalt und soziale Durchmischung des Quartiers sollen durch ein geeignetes Wohnungsgemenge gefördert werden.“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Plangebiet sind gemäß städtischer Satzung 30 % der Wohnungen als EOF-geförderte Wohnungen vorzusehen. Diese städtische Vorgabe wird bei der vorliegenden Planung eingehalten.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>In der Schweiz wurde zu dem Thema eine Studie veröffentlicht Herausgeber: Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) Bundesamt für Migration (BFM) Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Bundesamt für Sport (BASPO) Fachstelle für Rassismusbekämpfung (FRB) Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen (EKM)</p> <p>Die lesenswerte Schweizer Studie »Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit« [Projets urbains (Hrsg.), Bern 2011] kann hier heruntergeladen werden: <a href="https://bit.ly/30DHDFN">https://bit.ly/30DHDFN</a></p> <p>Aus der Zusammenfassung: „In Verbindung mit der Entwicklung benachteiligter Gebiete wird oft eine bessere soziale Mischung gefordert. Das Zusammenleben verschiedener sozialer Schichten soll die soziale Integration fördern. Die Richtigkeit dieser These kann empirisch nicht belegt werden.“</p> <p>Oder folgender Artikel: Der Mythos der sozialen Durchmischung <a href="http://www.realize-ruhrgebiet.de/2018/03/20/der-mythos-der-sozialen-durchmischung/">http://www.realize-ruhrgebiet.de/2018/03/20/der-mythos-der-sozialen-durchmischung/</a></p> <p>Dort heißt es: „Das physische Nebeneinander unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen lässt nicht zwangsläufig positive soziale Beziehungen und Integration entstehen. Im Gegenteil grenzen sich ressourcenstarke Haushalte in gemischten Quartieren von anderen Bewohnergruppen eher aktiv ab und nutzen Infrastrukturen außerhalb des Quartiers.“</p> <p>Genau dies kann man heute bereits in der Pizzeria an der Büchenbacher Anlage beobachten. Es gibt dort keine „Durchmischung“.</p>	
			<p><b>4.3 Poor Doors in Erlangen</b></p> <p>In der Zeitschrift „s u b \ u r b a n .zeitschrift für kritische stadtforschung“ ist ein interessanter Artikel zum Thema Mikrosegregation erschienen, s. <a href="https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/578/785#content">https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/578/785#content</a></p> <p>Hier einige Zitate:</p> <p>„In der sich im Zuge der Reurbanisierung verschärfenden Konkurrenz um städtische Ressourcen gestalten sich Prozesse der Segregation zunehmend kleinräumiger. Eine Fallstudie in Erlangen zeigt,</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>wie bei den Planungen eines Quartiers im Röthelheimpark und der Rathenausiedlung bevorzugte Wohnlagen geschaffen werden, nicht zuletzt durch die Einrichtung benachteiligter Wohnlagen. Es entstehen Phänomene einer Mikrosegregation auf Quartiersebene, die über die gängigen Methoden statistischer Messung kaum noch empirisch zu erfassen sind. Die besondere Brisanz erhält das Thema durch die Tatsache, dass hierbei gesundheitliche Risiken ungleich verteilt werden, denn Umweltbelastungen werden gezielt den ärmeren Bewohner*innengruppen zugemutet, während Umweltressourcen den Wohlhabenden zugutekommen.“</p> <p>„Derzeit lässt sich eine zunehmende sozialräumliche Polarisierung der Städte feststellen (Helbrecht 2009; Brake 2011; Häußermann 2012). Dabei werden insbesondere - unqualifizierte Arbeiter_innen und bildungsferne Schichten sukzessive abgehängt (Kronauer 2002). Die Profiteur_innen dieses Wandels verlassen die unterprivilegierten Quartiere, wodurch es zu einer stärkeren Sortierung der Wohnbevölkerung nach Einkommen kommt– die Segregation der Städte nimmt zu (u. a. Helbig/Jähnen 2018).“</p> <p>„Es gilt, eine ‚Ghettoisierung‘ bestimmter Bevölkerungsgruppen zu verhindern, wie sie insbesondere für afroamerikanische Bevölkerungsgruppen in den USA beschrieben wurde (z.B.Massey/Denton1993).Es zeigt sich aber, dass soziale Mischung nicht auch automatisch zu einer sozialen Durchmischung im Sinne eines interaktiven Zusammenlebens der verschiedenen Bevölkerungsgruppen untereinander führt (Faßmann/Franz2015; Lees 2008;Bacqué/Fijalkow2012). Räumliche Nähe allein bewirkt keine lebendigen Nachbarschaften.“</p>	
			<p>21 <b>5. Sonstiges</b>  <b>5.1 SPD-Fraktion: Nach West III</b>  <a href="https://www.spd-fraktion-erlangen.de/nach-west-iii/">https://www.spd-fraktion-erlangen.de/nach-west-iii/</a>          „Daher muss geprüft werden, was auf den wenigen noch vorhandenen Flächen möglich ist: Kann dort dichter gebaut werden, als sowieso schon gefordert? Können wir weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten identifizieren? Dies darf aber natürlich nicht dazu führen, dass die Lebensqualität der Erlangerinnen und Erlanger dramatisch sinkt oder soziale Brennpunkte entstehen – das ist eine große Herausforderung.“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>→Der soziale Brennpunkt ist schon da! Der aktuelle Entwurf beeinträchtigt die Lebensqualität enorm, wie vielfach dargelegt. Der soziale Brennpunkt wird eher verschärft, wie ebenfalls dargelegt. Die Bürger in Büchenbach-Nord wollen das nicht, weil es den Stadtteil in vielerlei Hinsicht überfordert.</p>	
B3	Öffentlichkeit 3	04.02.2023	1	<p>Die Fraktionen der CSU und SPD haben mit ihrem Antrag vom 15.12.22 zu diesem Bauvorhaben klargestellt, dass es keinen Billigungsbeschluss zum jetzigen Stand geben wird:          „Es wird als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kein Billigungsbeschluss vorbereitet, sondern eine Neuauslegung in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach einer grundlegenden Überarbeitung der Planungen“ Für die grundlegende Überarbeitung möchten wir hiermit frühzeitig weiteren Input liefern mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Zum Entwurf wurde das städtebauliche Konzept angepasst. Die Geschossigkeit des westlichen Solitärgebäudes wurde auf 5 Vollgeschosse reduziert. Zudem werden die 5. Geschosse zu den östlich, südlich und westlich angrenzenden Grundstücken als Staffelgeschoss (1 m zurückversetzt) ausgebildet.          Das überarbeitete städtebauliche Konzept wurde am 16.05.2023 im UVPA als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf beschlossen. Als nächster Verfahrensschritt wird die Billigung vorbereitet.</p>
			2	<p><b><u>Spielplatz</u></b>          1.1 Die Bayrische Bauordnung (<a href="https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-7">https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-7</a>) legt zum Thema Kinderspielplätze fest:          „Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze          3) <sup>1</sup> Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen“          Auf einer Seite des Rehm-Verlags zu „Bauamtspraxis Bayern“ ist zu lesen: <a href="https://bit.ly/3GLRPSx">https://bit.ly/3GLRPSx</a>          „Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes sollte je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 1,5 m<sup>2</sup> (mindestens jedoch 60 m<sup>2</sup>) betragen.“          Die aktuell geplante Wohnfläche beträgt ca. 5000 qm.          Daraus ergibt sich eine benötigte Spielplatzfläche von ca. 300 qm (5000 / 25 * 1,5)          Im weiteren ist dort zu lesen:          Abs. 2 enthält keine besonderen Anforderungen an die erfassten Spielplätze. Gleichwohl sind einige Grundanforderungen schon vom Sinn und Zweck eines solchen Spielplatzes zu beachten. Kinderspielplätze im Sinn des Abs. 2 sollen möglichst in Sichtweite der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Aufgrund der Planänderungen zum Entwurf (drei fünfgeschossige Gebäudeteile) liegt die geplante Wohnfläche nun bei 4.225 m<sup>2</sup>. Gemäß den städtischen Vorgaben sind daher 254 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen.          - In der Freianlagenplanung sind aktuell 375 m<sup>2</sup> beispielbare Gemeinschaftsfläche vorgesehen (Vergrößerung im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund der Vergrößerung der Erdgeschossfläche, dadurch größere Dachfläche zwischen den drei höheren Baukörpern). Der errechnete Bedarf wird somit bei Weitem erfüllt.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Wohnungen erstellt werden und primär für Kinder bis zu sechs Jahren und darüber hinaus noch für Kinder bis zu zwölf Jahren geeignet sein. Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze müssen sich nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück richten. Kinderspielplätze sollen in sonniger Lage, windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Stellplätze oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt werden; sie müssen für die Kinder gefahrlos zu erreichen sein. Die aktuelle Planung bzgl. Kinderspielplatz zeigt das folgende Bild: Siehe: (5.+Deckblatt+zum+BPlan+402+-+Anlage+4+Staedtebauliches+Konzept)</p>  <p>Die gezeigte Fläche entspricht ungefähr 1000 qm.</p> <p>Im folgenden Bild zeigt die rote Markierung eine Fläche von ca. 300 qm (erforderliche Fläche für einen Spielplatz). Die blauen Abgren-</p>	<p>- In der Freianlagenplanung sind die gemeinschaftlich nutzbaren, beispielbaren Flächen durch eine Umrandung dargestellt und beschriftet; auch der oben erläuterte Spielflächennachweis ist dort rechnerisch dargestellt. Die geplanten Privatgärten</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>zungen markieren private Flächen (Wohnungsgärten) und gärtnerisch genutzte Flächen (Hochbeete). Außerdem ist ein hoher Wegeanteil vorhanden.</p>  <p>Die erforderliche Fläche wird nicht erreicht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anforderung „sonnig“ (s.o.): Beschattung vormittags und nachmittags durch die Gebäude</li> <li>- Insbesondere der Sandkasten (Rote Markierung) dürfte überwiegend im Schatten liegen (oben ist Norden)</li> <li>- Anforderung „windgeschützt“ (s.o.): die exponierte Lage auf dem Dach dürfte eher windig sein</li> <li>- Anforderung „In Sichtweite der Wohnungen“ (s.o.): Für viele Wohnungen trifft das nicht zu, für den Solitär im Westen (7 Stöcker) definitiv nicht</li> <li>- Streit ist vorprogrammiert, wenn die Bewohner ihren Dachgarten nutzen und die Kinder der anderen Mitbewohner direkt daneben spielen und somit lärmern</li> <li>- (Die Schimpfe kriegen dann die Kinder ab)</li> </ul> <p>1.2 Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen In der Freiflächengestaltungssatzung steht:</p>	<p>(größere blau umrandete Flächen in der Stellungnahme) wurden dabei bereits herausgerechnet; die drei kleineren in der Stellungnahme blau umrandeten Flächen sind Teil der gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche; es handelt sich dabei um Hochbeete mit Kleinbaumpflanzungen zur Durchgrünung der Spielflächen (auf eine angemessene Durchgrünung wird in der Stellungnahme ja zutreffend hingewiesen). Der Wegeanteil auf dem intensiv begrünten Dach wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, es handelt sich hier also lediglich um einen ersten Vorentwurf der (dem B-Plan nachgeordneten) Freianlagenplanung. Die Belagsflächen können aber selbstverständlich bespielt werden (Fallschutzbereiche, Fahrflächen für Bobbycars etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angesichts der im Zuge des Klimawandels immer heißer werdenden Sommer und der Lage im hoch verdichteten urbanen Siedlungsraum ist ein sonniger Standort für den Spielplatz eher kontraproduktiv.</li> <li>- Die Flächen auf dem 1.OG sind nicht nennenswert windexponierter als im EG, zudem bieten die höheren Baukörper Windschatten.</li> <li>- Angesichts der hoch verdichteten urbanen Lage ist es nicht möglich, den Spielplatz so anzuordnen, dass er von jeder Wohnung aus einsehbar ist.</li> <li>- Das Thema Geräuschemissionen wäre bei einer Lage des Spielplatzes im Erdgeschoss auch nicht anders zu bewerten. Durch Kinderspiel verursachte Geräusche sind immissionschutzrechtlich nicht als Immission einzustufen und somit zu dulden.</li> </ul>

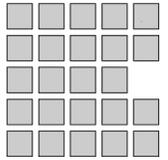
Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p><i>§ 2 Ziel der Satzung</i> Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der Kinderspielplätze.</p> <p><i>§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze</i> Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und ab einer Größe von mehr als 120 m<sup>2</sup> zu durchgrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anforderungen sind nicht erfüllt und sind wohl auch auf einer Dachfläche nicht erfüllbar (ganz zu schweigen von der angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks)</li> </ul>	<p>- Der Spielplatz ist Teil eines intensiv begrünten Dachgartens und somit stark durchgrünt. Der B-Plan gibt eine Mindestanzahl an zu pflanzenden Sträuchern und Kleinbäumen vor; zusätzlich sind im Rahmen der Freianlagenplanung Staudenpflanzungen angedacht.</p>
			<p>3 <b><u>Hinterhofatmosphäre Büchenbacher Anlage</u></b> Die kleinen Läden auf der Südseite sollen verschwinden. Neben der Verschlechterung der Versorgungslage hat dies auch die Konsequenz, dass die Büchenbacher Anlage nun die Hinterhofatmosphäre bekommt, die auf der Nordseite beseitigt werden soll.</p> <p>Heute: Die Büchenbacher Anlage ist heute Fußgängerzone. Dort geht man, dort erledigt man was in den Läden, dort trifft man sich (häufig zufällig), dort hält man ein Schwätzchen oder schaut in die Schaufenster. In Zukunft: All das fällt weg, die Aufenthaltsqualität geht gegen null. Der Entwurf zeigt ein beschönigendes Bild mit den hübschen Schaufenstern: (Siehe:5.+Deckblatt+zum+BPlan+402+-+Anlage+4+ Staedtebauliches+Konzept)</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Um die Nahversorgung im Plangebiet bzw. in der Umgebung der Büchenbacher Anlage langfristig zu sichern, ist eine Vergrößerung der bisherigen Verkaufsfläche des Nahversorgers (1.100 m<sup>2</sup> anstatt 750 m<sup>2</sup>) unabdingbar. Ziel ist es die geltenden Funktionsabläufe und Platzbedarfe im Inneren des Nahversorgers anzupassen.</p> <p>Mit Festsetzung eines Mischgebiets sind neben den geplanten Wohnnutzungen und dem Nahversorger weitere gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im Plangebiet möglich.</p> <p>Gemäß § 5 Nr. 7 der Erlanger Werbeanlagensatzung, sind Werbeanlagen in, an oder auf Fenstern, Türen und Schaufenstern grundsätzlich nur im Erdgeschoss mit einer Fläche von maximal 1/3 der Glasfläche als Einzelbuchstaben oder Einzelsymbole zulässig. Mit dieser Regelung wird das Ausmaß an Werbeanlagen an Fenstern beschränkt.</p> <p>Sofern fensterlose Fassadenabschnitte bestehen, sind diese ab einer Breite von 3,0 m mit Kletterpflanz-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			 <p>Was tatsächlich passiert, kann man heute an den meisten Supermärkten beobachten:</p> <p>Die Schaufenster werden zugeklebt, da die Stellflächen benötigt werden. Wie das dann aussieht, zeigt das folgende Bild (zu sehen sind die heutige Norma in der Büchenbacher Anlage und der Rewe Markt am Rudeltplatz):</p>  <p>Ein Supermarkt braucht keine Schaufenster, sondern Stellflächen; so "schön" wird es also nicht aussehen</p> 	<p>zen flächig zu begrünen.</p> <p>Die konkrete Fassadengestaltung wird in den nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert.</p>

## 5. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – der Stadt Erlangen

Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
mit Schreiben vom 03.08.2022

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis



Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
1.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen Nägelsbachstr. 67 91052 Erlangen	25.08.2022		Keine Einwände	<b>Entfällt.</b>
2.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Vor- und Frühgeschichte Burg 4 90403 Nürnberg			Keine Äußerung	<b>Entfällt.</b>
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd PTI 13 Nürnberg Am Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg	23.08.2022		Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis wird der Vorhabenträgerin zur Beachtung übergeben.
				Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Soweit technisch möglich, werden die Hinweise in der Planung und Ausführung der Erschließung berücksichtigt. Die Deutsche Telekom GmbH wird in die Umsetzung rechtzeitig eingebunden. Die Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Beachtung übergeben.

Nr.	Name	Eingang	Nr. Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.	
			Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis wird der Vorhabenträgerin zur Beachtung übergeben.</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass sämtliche Versorgungsträger rechtzeitig in die Planung einzubinden sind.</p>
			Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Bebauungsplan ist in den textlichen Hinweisen zur Grünordnung ein Hinweis auf das betitelte DVGW Regelwerk enthalten.</p> <p>Darüber hinaus ist dies Gegenstand der Leitungsordination im Rahmen der Erschließungsplanung. Bei unvermeidlichen Unterschreitungen der Schutzabstände wird auf mögliche technische Schutzmaßnahmen verwiesen.</p>
			Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung Erfolgen.	
4.	Erzbischöfliches Dekanat Erlangen - Dekan - Mozartstr. 29 91052 Erlangen			Keine Äußerung	<b>Entfällt.</b>
5.	Evang.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung Fichtestraße 1 91054 Erlangen	30.09.2022		Die Martin-Luther-Kirchengemeinde Erlangen plant eine energetische Sanierung ihres Gemeindezentrums, sowie Instandsetzung oder Abriss und Neubau des Glockenturms. Genauere Pläne hierzu sind noch nicht vorhanden. Es sind mehrere Planungen zur Diskussion. Die Maßnahmen sollen voraussichtlich im Jahr 2023 durchgeführt werden. Eine Erhöhung der vorhandenen Glocken ist ein wahrscheinliches Ergebnis der Änderungsmaßnahmen. Dies hat insbesondere im Bereich der Geräuschbelastung langfristige Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Die Hinweise zur Erneuerung des Glockenturms werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sakrales Glockenläuten ist wegen des Grundrechts der ungestörten Religionsausübung von immissionschutzrechtlichen Bestimmungen ausgeschlossen. Immissionschutzrechtlich zu beachten ist lediglich das Zeitläuten von Glockentürmen.</p> <p>Im Rahmen einer ergänzenden schaltechnischen Überprüfung wurden schalltechnische Messungen im Umfeld der Glockentürme der Martin-Luther-Kirche und der Apostelkirche durchgeführt. Das Zeitläuten finden jeweils um 12:00 Uhr und 18:00 Uhr statt. Im Ergebnis steht, dass es aufgrund der Schallemissionen der Glockentürme die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Nachbarbebauungen bereits überschritten sind. Des Weiteren kommt es an der Ost-Fassade der geplanten Wohnbebauung gegenüber der Martin-Lutherkirche zu Überschreitungen, die jedoch deutlich geringer ausfallen als im Bestand.</p>
				<b>Bewahrung der Schöpfung – Naturschutz</b> Von der verdichteten Bebauung besonders betroffen ist.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Dauerhaft entfallen lediglich am östlichen Rand des

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>der Schwund an Grün- und Freiflächen. Schmerzlich nehmen wir zur Kenntnis, dass vier durch die Baumschutzordnung geschützte Großbäume dem Neubau weichen müssen. Ausgleichspflanzungen benötigen Jahrzehnte, bevor sie vergleichbaren ökologischen Nutzen entfalten. Ausgleichszahlungen sind ökologisch vollkommen unwirksam.</p>	<p>Baugrundstücks bepflanzte Flächen. In anderen Bereichen – u.a. im Westen und auf den Dächern – entstehen neue Vegetationsflächen; in Summe deutlich mehr als im Bestand. Die planungsbedingten Fällungen werden durch Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzverordnung kompensiert. Der genannte „time lag“ hinsichtlich der ökologischen Wirksamkeit der Ersatzpflanzungen ist dabei, im Bilanzierungsschlüssel der städtischen Verordnung, bereits angesetzt, indem eine entsprechend hohe Wertigkeit der Bestandsbäume angenommen wird und somit deutlich mehr Ersatzpflanzungen erforderlich werden.</p>
				<p><b>Gemeindearbeit</b></p> <p>Eingeschränkte Erholungsmöglichkeiten belasten das Leben im Stadtteil. Auf der Büchenbacher Anlage, dem Platz vor der Norma rund um den Brunnen und an der Bushaltestelle sowie auf den anschließenden Wegen vom Odenwaldparkplatz in alle Himmelsrichtungen entfaltete sich ein reiches Leben mit stadtteilzentrierten Qualitäten. Diese Freiflächennutzung, wird durch das geplante, 'Gebäude (sowie durch den benachbarten Neubau der Gewobau, Bebauungsplan Nr. 199) zerstört. Ein Ausgleich für die, Destruktion der bisherigen Stadtarchitektur ist derzeit nicht in Sicht. Sie ist für das Funktionieren des Stadtteils Büchenbach-Nord unverzichtbar. Den sozialen Frieden im Stadtteil; sehen wir durch den Zuzug in zwei große Gebäude und die Riegelarchitektur nördlich und südlich des Odenwaldalleeplatzes sowie die ersatzlose Streichung von Treffpunkten am Nahversorgungszentrum gefährdet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Wie bei der Infoveranstaltung am 17.10.2022 besprochen, kann im Rahmen des ISEK-Prozesses zur Umgestaltung der Büchenbacher Anlage über die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Quartiersplatzes an geeigneter Stelle (z.B. südwestlich des Baugrundstücks) nachgedacht werden. Des Weiteren dient der Durchgangsbereich zwischen den zwei Baukörpern im Baugebiet als öffentlicher Aufenthaltsbereich.</p>
				<p><b>Logistische Erreichbarkeit der Gemeinderäume</b></p> <p>Die Parkplatzsituation im Quartier ist heute schon katastrophal. Ausgelöst: durch die Renovierungsarbeiten der Gewobau im Quartier - Steigerwaldallee - Odenwaldallee - Bamberger - Straße wird der Odenwaldparkplatz jetzt als</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die für das geplante Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes wurde ermittelt, dass der Stellplatzschlüssel hierfür reduziert werden</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>Anwohnerparkplatz gebraucht.</p> <p>Kirchenbesucher*innen müssen bei großen Veranstaltungen wie Konfirmation, Weihnachten, Dekanatsynode etc. heute schon lange Fußwege zwischen Parkplatz und Veranstaltungsort in Kauf nehmen. Der Großparkplatz am Rudeltplatz ist 1 km entfernt.</p> <p>Dabei haben die Bauarbeiten der Gewobau und am Nahversorgungszentrum noch nicht einmal begonnen.</p>	<p>kann (siehe Begründung).</p> <p>Die Stellplätze auf dem öffentlichen Parkplatz im Norden des Plangebiets werden zum Großteil beibehalten. Ausnahme bilden die Stellplätze in den Bereichen, welche für die Anlieferung und die Verschiebung des Gehwegs erforderlich sind.</p> <p>Die Bauphase umfasst lediglich einen temporären Zeitraum. Die Schaffung von Ersatzstellplätzen wäre unverhältnismäßig.</p> <p>Großveranstaltungen sind seltene Ereignisse für die längere Wege in Kauf zu nehmen sind.</p>
				<p><b>Ruf zum Gottesdienst</b></p> <p>Glockengeläut RE: Östlich und westlich grenzen an das Grundstück des Bebauungsplans Nr. 402 zwei Kirchengemeinden mit je einem Glockenturm an. Bisherig entweicht der Glockenschall weitgehend, ungehindert über die ein- bis zweistöckige Bebauung am Nahversorgungszentrum. Die vorgesehene Bebauung mit 18 bzw. 25 Meter hohen Wänden als Reflexionsflächen lässt eine verstärkte Lärmbelastung erwarten, - insbesondere im vorderen Bereich der Büchenbacher Anlage (etwa zwischen den Hausnr. 1- 15).</p> <p>Das Lärmschutzgutachten der Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft Messinger + Schwarz vorn. 18.10. 2021 hat diesen Sachverhalt nicht, untersucht. Eine Nachbegutachtung an dieser Stelle ist notwendig.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Sakrales Glockenläuten ist wegen des Grundrechts der ungestörten Religionsausübung von immissionschutzrechtlichen Bestimmungen ausgeschlossen. Immissionschutzrechtlich zu beachten ist lediglich das Zeitläuten von Glockentürmen.</p> <p>Im Rahmen einer ergänzenden schaltechnischen Überprüfung wurden schalltechnische Messungen im Umfeld der Glockentürme der Martin-Luther-Kirche und der Apostelkirche durchgeführt. Das Zeitläuten finden jeweils um 12:00 Uhr und 18:00 Uhr statt. Im Ergebnis steht, dass es aufgrund der Schallemissionen der Glockentürme die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Nachbarbebauungen bereits überschritten sind. Des Weiteren kommt es an der Ost-Fassade der geplanten Wohnbebauung gegenüber der Martin-Lutherkirche zu Überschreitungen, die jedoch deutlich geringer ausfallen als im Bestand.</p>
6.	Planungsverband Region Nürnberg Hauptmarkt 16	29.09.2022		Keine Einwände	<b>Entfällt.</b>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
	90403 Nürnberg				
7.	Polizeiinspektion Erlangen-Stadt Schornbaumstr. 11 91052 Erlangen			Keine Äußerung	<b>Entfällt.</b>
8.	Regierung von Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde SG 800 Promenade 27 91522 Ansbach	30.09.2022		<p>Bewertung aus landesplanerischer Sicht: Das Baugebiet befindet sich im Norden des Erlanger Stadtteils Büchenbach und ist ca. 4,7 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Das Plangebiet ist in seiner Umgebung bereits durch Wohnnutzungen geprägt und soll durch Entwicklung von neuem Wohnraum nachverdichtet werden. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung innerstädtischer Bauflächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, was dem Ziel 3.2 „Innen- vor Außenentwicklung“ und den Grundsätzen 3.1 des „Flächensparens“ im Sinne des LEP Bayern entspricht. Das Plangebiet bildet, umgeben von sozialen und kirchlichen Einrichtungen, das Quartierszentrum der Büchenbacher Anlage. Momentan befinden sich hier ein Nahversorgungszentrum, in dem sich eine Sparkassen-Filiale, ein Verbrauchermarkt, ein Restaurant und mehrere Kleingewerbetreibende befinden. Als Funktionsmischung soll künftig ein Nahversorger und eine Gewerbeeinheit bzw. gastronomische Angebote integriert werden. Künftig sollen im Erd-/Sockelgeschoss mit ca. 2 Gewerbeeinheiten (z.B. Verbrauchermarkt, Bäcker, Café, Gastronomie, Friseur, sonstige Dienstleistungen), in den Stockwerken darüber (4-6 Obergeschosse mit Wohnen) ca. 70 Wohneinheiten sowie Tiefgarage entstehen. Bei der vorliegenden Planung setzt sich die Mischnutzung durch Wohnnutzungen sowie durch einen Lebensmittelmarkt (max. 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und gastronomische Nutzungen (Bäckereifiliale / Café mit 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zusammen. Im Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten i.S. der „Erlanger</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Durch das 5. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 402 wird nur für ein Grundstück die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs durch die Festsetzung eines MI geschaffen. Die Umgebung verbleibt als WA, in denen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Somit ist keine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in Büchenbach-Nord möglich und zu befürchten.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>Liste“ (siehe Kapitel 11.2 - Hinweise) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die zusätzlich auch nahversorgungsrelevant i.S. der „Erlanger Liste“ sind, allgemein zulässig. Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbedeutung der Erlanger Innenstadt werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht der Nahversorgung zuzuordnen sind, ausgeschlossen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung (vgl. Urteil vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201) wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten grundsätzlich die Entstehung unzulässiger Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben gem. dem Ziel 5.3.3 des LEP Bayern durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist.</p>	
9.	Staatl. Bauamt Nürnberg Straßenbau Postfach 4757 90025 Nürnberg			Keine Äußerung	<b>Entfällt.</b>
10.	Stadt Fürth Stadtplanungsamt Hirschenstraße 2 90762 Fürth			Keine Äußerung	<b>Entfällt.</b>
11.	Stadt Nürnberg Stadtplanungsamt Lorenzer Straße 30 90402 Nürnberg	15.09.2022		Keine Einwände	<b>Entfällt.</b>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
12.	Stadt Schwabach Stadtplanungsamt Postfach 2120 91124 Schwabach			Keine Äußerung	<b>Entfällt.</b>
13.	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg	30.09.2022		Keine Einwände	<b>Entfällt.</b>
14.	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Postfach 90041 Nürnberg	27.09.2022		Sollten bei den Aushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). In diesem Fall ist während der Aushubmaßnahmen ein geeignetes Fachbüro (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG) einzuschalten, der auf Basis der bisherigen Erkenntnisse eine Aushubüberwachung plant und sicherstellt. Das Aushubmaterial ist repräsentativ nach den einschlägigen Vorschriften untersuchen zu lassen und in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. ggf. zu verwerten. Auf das Vermischungsverbot unterschiedlich belasteter Materialien wird hingewiesen. Im Rahmen der Aushubüberwachung sollte auch eine Beweissicherung der Aushubgrube (Sohl- und Wandbeprobungen) erfolgen, damit dargelegt werden kann, in welchem Aushubbereich evtl. schädliche Bodenveränderungen vollständig bzw. bis zu welcher Tiefe beseitigt worden sind. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung inkl. Verbleib der Aushubmaterialien sind in einem Bericht zusammenzufassen und den zuständigen Behörden vorzulegen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  In den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass - wenn bei den Aushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten - unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen ist. In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass eine Untersuchung zu Bodenverunreinigungen auf nachgelagerter Ebene bei Bauausführung erfolgen muss (Beweissicherung bei Abbruch, Aushub und Bauwasserhaltung).  Der Hinweis wird zusätzlich der Vorhabenträgerin zur Beachtung übergeben.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				Ggf. notwendige vorübergehende Absenkung von Grundwasser während der Bauarbeiten (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Auch Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem erheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen, gelten als Gewässerbenutzungen und bedürfen einer Erlaubnis.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>In den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass die notwendige vorübergehende Absenkung von Grundwasser während der Bauarbeiten (Bauwasserhaltung) einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG darstellt und einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG bedarf. Auch Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem erheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen, gelten als Gewässerbenutzungen und bedürfen einer Erlaubnis.</p> <p>Der Hinweis wird zusätzlich der Vorhabenträgerin zur Beachtung übergeben.</p>
15.	Zweckverband zur Wasserversorgung der Seebachgruppe Hannberger Str. 5 91093 Heßdorf			Keine Äußerung	<b>Entfällt.</b>
16.	Erlanger Stadtwerke AG Äußere Brucker Straße 33 91052 Erlangen	29.09.2022	1	<p>Hinsichtlich der Elektrizitätsversorgung weisen wir darauf hin, dass eine frühzeitige Abstimmung bzw. Rückmeldung vom Vorhabenträger bezüglich des zukünftigen Leistungsbedarfes erforderlich ist. Der Leistungsbedarf ist zum einen stark abhängig vom individuellen Ausbaustandard, der geplanten Wärme- und Kälteversorgung und zum anderen vor allem vom gewünschten Ausbau mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge. Ein weiterer Punkt sind eventuell geplante Erzeugungsanlagen, die frühzeitige Weichenstellung in der Versorgungsaufgabe bedürfen. Eine Aussage über die Notwendigkeit einer Transformatorenstation ist erst mit sicheren Angaben möglich.</p> <p>Für die Wärmeerzeugung ist eine Gasversorgung möglich. Falls der Energieträger Gas zum Einsatz kommen soll, ist ebenso wie bei der Elektrizitätsversorgung eine frühzeitige</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplanes gibt es noch keine konkreten Aussagen zum künftigen Strombedarf bzw. dem Umfang von Erzeugungsanlagen.</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass sämtliche Versorgungsträger sind bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden sind.</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass die Versorgung des Plangebiets mit Gas möglich ist.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				Abstimmung bzw. Rückmeldung vom Vorhabensträger notwendig. Möglich ist hier auch der Einsatz eines BHKW zur gekoppelten hocheffizienten Erzeugung von Wärme und Strom.	
			2	<p><u>Zur Festsetzung von Bäumen:</u></p> <p>Wir bitten den Baum Nr. 37 in unmittelbarer Nähe zum Fl.Str. Nr. 221/3 Gem. Büchenbach (Odenwaldallee 25t) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszunehmen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 221/3, das sich im Eigentum der Erlanger Stadtwerke befindet, wird eine Gasdruckregelstation für die örtliche Versorgung von den Erlanger Stadtwerken betrieben (siehe Anlagen). Dieser Baum ist bereits nach dem Nachbarschaftsrecht nicht zulässig, da er den vorgeschriebenen Abstand von 2 m massiv unterschreitet. Darüber hinaus beeinträchtigt er die Sicherheit der Gasdruckregelstation, da der Kronen- und Schutzbereich in den sicherheitstechnisch vorgeschriebenen Ex-Zonen-Bereich hineinragt. Der sog. Schutzbereich des Baumes erstreckt in die öffentliche Verkehrsfläche und damit auf vorhandene Versorgungsinfrastruktur. Dies widerspricht der ungehinderten Zugänglichkeit der Versorgungsanlagen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Vorentwurf ist der Baum Nr. 37 nicht als zu erhalten festgesetzt, sondern lediglich hinweislich als Bestand dargestellt.</p> <p>Im Entwurf werden die Bäume im Parkplatzbereich nun aber als zu erhalten festgesetzt; entsprechend der Stellungnahme wird dabei auf eine Erhaltungsfestsetzung für den Baum Nr. 37 verzichtet – er wird weiterhin nur hinweislich als Bestand dargestellt.</p>
			3	<p><u>Zur Festsetzung von Schutzbereichen für Bäume:</u></p> <p>Im Bereich des 5.Deckblattes sind bereits Versorgungsleitungen vorhanden und es kommen aufgrund der geplanten Bebauung, z.B. auch in angrenzenden nördlichen Grundstücken zu weiteren Verlegungen von Versorgungsleitungen.</p> <p>Zur Unterbringung von Versorgungsinfrastruktur stehen nach Konzessionsvertrag in erster Linie die öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Für die darin untergebrachten Leitungen und Kabel dürfen keine schädlichen Einwirkungen vorhanden sein. Ebenso ist die Zugänglichkeit jederzeit zu gewährleisten. Deshalb können die Erlanger Stadtwerke einer Schutzzone für Bäume innerhalb der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Schutzbereiche für Bäume werden im B-Plan nicht festgesetzt; im Planblatt sind lediglich die Wurzelbereiche nach DIN 18920 hinweislich dargestellt.</p> <p>Eine Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsfläche) ist nicht geplant. Die Einhaltung der in der Stellungnahme erwähnten Mindestabstände zu bestehenden Leitungen wird im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung, d.h. auf Bauantragsebene, sichergestellt.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				Verkehrsflächen nur widersprechen. Die an Verkehrsflächen angrenzenden Bäume sind so zu pflanzen, dass der Schutzbereich des Baumes sich nicht auf Leitungen in der Verkehrsfläche erstrecken kann. Behelfsmäßig sind Wurzelschutzplatten in den Übergangsbereich zur Verkehrsfläche einzubringen, um damit auch den Schutzbereich zu begrenzen.	
17.	Handelsverband Bayern e. V. Bezirk Mittelfranken	26.09.2022		Keine Einwände	<b>Entfällt.</b>