

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

Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2012 bis einschließlich 23.11.2012

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat 1 Familie umfangreiche Stellungnahmen zu 9 Einzelpunkten in Form eines eigenen Schreibens (**B 1a**) sowie zur Wahrung ihrer rechtlichen Interessen ein weiteres Schreiben (**B 1b**) über eine beauftragte Rechtsanwaltskanzlei eingereicht.

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
1.	B 1a	22.11.12	1	<p>Die zweigeschossige Bebauung der Niendorfstraße West – analog zur Niendorfstraße Ost – soll ermöglicht und mit einer ausgebauten Raumhöhe von bis zu 3 m erlaubt werden.</p> <p><u>Dazu werden nachfolgende Einzelargumente vorgebracht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In Erlangen herrscht Wohnungsnot, was zu einem hohen Pendleraufkommen und notwendigen Infrastrukturanbindungen (siehe auch STUB-Diskussion) führt. Das öffentliche Interesse der Erlanger Bürger liegt in einer Verdichtung der Bebauung, d. h. z. B. einer zweigeschossigen anstelle einer eingeschossigen Bebauung. • Auf kleineren Grundstücken (z. B. ca. 700 qm) der Sieglitzhofer Waldsiedlung wird eine zweigeschossige Bebauung erlaubt, auf größeren Grundstücken (ca. 1100 qm) der Niendorfstraße West nicht. • Im Vergleich zu anderen - von der Wohnqualität vergleichbaren - Erlanger Baugebieten ist eine eingeschossige Bebauung nicht nachvollziehbar; eine zweigeschossige Bebauung ist zu ermöglichen. • Die Niendorfstraße Ost darf zweigeschossig bebaut werden, die Niendorfstraße West nicht. • Der Blick auf den Wald unterscheidet sich - wenn überhaupt - nur minimal zwischen einem eingeschossigen, an der Straße liegenden Haus und einem zweigeschossigen Haus mit 35-Grad Dachneigung, welches „nach hinten“ versetzt ist (für Niendorfstraße West, z. B. Hausnummer Nr. 7). • Der ursprüngliche, zwischen öffentlichen und privaten Interessen wohl abgewogene Vorschlag der Stadtverwaltung hat bereits eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Planerstellung und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden u.a. auch diverse der nebenstehenden Einzelargumente durchdacht und geprüft. Im Ergebnis wird der Anregung nicht gefolgt, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • die – auch mit der Öffentlichkeit in einem langen gemeinsamen Prozess – abgestimmten wesentlichen Leitlinien des städtebaulichen Neuordnungskonzeptes dem Grundsatz folgen, dass einerseits im Gebietsinneren nunmehr durchgängig eine zweigeschossige Bebaubarkeit möglich und zukünftig klar ablesbar ist und andererseits zum umgebenden Wald sowie unmittelbar nördlich des gebietsinternen Waldstreifens (öffentliche Grünfläche) eine Abstufung zur eingeschossigen Bebaubarkeit erfolgt, um die Ortsrandlage zu betonen und die Sichtbeziehungen zum äußeren Waldrand / zum internen Waldstreifen nicht wesentlich einzuschränken, • als Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Infoveranstaltungen die bestehenden Regelungen zur Wahrung des Siedlungscharakters bzw. der Grundstruktur weitgehend erhalten und nur moderate Erhöhungen beim Baurecht zugelassen werden sollen, • die vorgesehenen Neuregelungen für den Bereich Niendorfstraße West eine hohe Flexibilität für zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen und in Teilbereichen, z.B. bei Ausführung mit Flachdachgebäuden, be-

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<ul style="list-style-type: none"> • 118 Wohneinheiten auf einer Nettowohnbaufläche von 85.869 qm sind heute von 218 Einwohnern mit Hauptwohnsitz bewohnt, d. h. auf einen Einwohner mit Hauptwohnsitz entfallen ca. 394 qm. Eine Verdichtung zur Zweigeschossigkeit erscheint angebracht. • Der Stadtrat der Stadt Erlangen vertritt die Interessen aller Bürger der Stadt Erlangen sowie das öffentliche Interesse. Es ist kaum vorstellbar, dass es im Interesse aller Bürger der Stadt Erlangen sowie des öffentlichen Interesses ist, auf einem ca. 1100 qm großen Grundstück vor dem Hintergrund der Erlanger Wohnungssituation eine zweigeschossige Bebauung nicht zu ermöglichen. • „Auf dem Grundstück Niendorfstraße 9 ist allerdings im Jahr 2009 der Neubau eines Einfamilienhauses mit einem zweiten Vollgeschoss genehmigt worden, das einen Bezugsfall darstellen kann.“ (Ihr Bescheid vom 15. November 2011) Dies unterstützt die Genehmigung der zweigeschossigen Bebauung. • Insbesondere der Trend zu immer „längeren“ Menschen (ca. 2 m) sollte vorausschauend durch mögliche Raumhöhen von bis zu 3 m (ausgebaut) berücksichtigt werden (Körperlänge 2 m x Faktor 1,5 = 3 m). 	<p>reits eine zweigeschossige Bebauung (als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit max. 35 % der darunterliegenden Geschossfläche) zulassen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Ausbau mit Gebäuden, die 3 m Raumhöhen aufweisen, bei den heutigen Energie- und Baupreisen wenig erstrebenswert scheint. Diese Sonderhöhen sind im Einzelfall jedoch mit den getroffenen Regelungen durchaus möglich – abhängig vom jeweiligen Haustyp, den vorhandenen Grundstückshöhen und einer entsprechend ausgereiften Planung. <p>Die Errichtung einer vollflächig zweigeschossigen Bebauung mit 3 m Raumhöhe auf den Grundstücksflächen der westlichen Niendorfstraße entspricht nicht den städtebaulichen Zielen für das Gebiet. Die individuelle Planung besonderer Raumhöhen ist bereits jetzt umsetzbar.</p>
			2	<p>Für die versetzten Gebäude in der Niendorfstraße West sind hinsichtlich der Gebäudeabstände zu den Grundstücksgrenzen ausschließlich die der Bay-BO einzuhalten.</p> <p><u>Begründet wird dies durch folgenden Ausführungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hintergrund der Regelung ist, zwischen zwei aneinandergrenzenden Gebäuden einen hinreichenden Freiraum zu erhalten. Dies ist aufgrund der versetzten Bauweise der Häuser der Niendorfstraße West dort jedoch nicht relevant. Das Haus grenzt dort primär an den Garten des Nachbarn. • Zwischen zwei aneinandergrenzenden Häusern liegt aufgrund der versetzten Bauweise üblicherweise der Garten des dazwischen liegenden Hauses (für Niendorfstraße West). Damit besteht eine großzügige Freifläche. • WR3 und WR5 erlauben einen geringeren Gebäudeabstand. • Die nach hinten versetzten Häuser der Niendorfstraße West grenzen an 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Gebäudeabstände zu den rückwärtigen und vor allem seitlichen Grundstücksgrenzen von 6,0 m (abweichend von der BayBO) wurden festgelegt, um die bestehende ortstypische Situation in der Waldsiedlung zu sichern, zusammenhängende Freiflächen, die zu einer großzügigen Durchgrünung beitragen, zu erhalten und um weiterhin ein hohes Maß an Privatsphäre zu gewährleisten. Dies trifft auch auf die Bereiche westlich der Niendorfstraße zu, da dort trotz versetzter Bauweise immer noch mindestens eine halbe, seitliche Hauslänge dem Nachbargebäude gegenüber liegt.</p> <p>Nur im WR 3 und WR 5 gelten aufgrund der besonderen, beengten Grundstückszuschnitte abweichende zeichnerische Festsetzungen bzgl. der Abstandsflächen. Diese</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				einen Wald. Ein 6 m großer Abstand zur Grundstücksgrenze erscheint unbegründet.	stellen somit eine Sondersituation dar. Die Abstände zum Waldrand wurden aufgrund der Bestandsituation sowie im Hinblick auf die evtl. mögliche Windwurfproblematik zumindest im bisherigen Umfang beizubehalten.
			3	<p>Für den Bereich der Niendorfstraße West ist keine Einschränkung der mit einer Garage bebaubaren Fläche vorzusehen, denn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestehende Garagen der Niendorfstraße West liegen heute bereits außerhalb des geplanten Baufensters. Sie liegen sowohl auf der zukünftig „nicht erlaubten Seite“ als auch im hinteren Teil des Grundstücks. • Die Einschränkung ausschließlich für die Niendorfstraße West mit ihren im Durchschnitt größeren Grundstücken und versetzter Bauweise ist grundlos und im Vergleich unverständlich gegenüber allen anderen Grundstücken der Sieglitzhofer Waldsiedlung. • Die versetzte Bauweise sowie sinnvolle und heute realisierte Eingangsseiten der Häuser benötigen eine höhere Flexibilität der Garagenausrichtung. Es ist für ein nach hinten versetztes Haus mit Eingang auf der rechten, nördlichen Seite eine im linken, südlichen vorderen Bereich liegende Garage ein signifikanter Nachteil, z. B. bei der „Anlieferung“ von Einkäufen, Möbeln usw., aber auch hinsichtlich eines langen, den Wetterbedingungen ausgelieferten Weges von Garage zum Hauseingang - oft bepackt mit schwerem Gepäck. In einem solchen Fall ist eine „rechts liegende“ Garage klar zu bevorzugen. • Es müsste in vielen Fällen (z. B. hinten liegendes Haus mit Eingang auf rechter, nördlicher Seite - wie heute) ein (teil-) versiegelter Weg von der Garage zum Hauseingang quer durch das Grundstück errichtet werden. Dieser „zerschneidet“ den Garten, schränkt damit dessen Nutzung maßgeblich ein und versiegelt einen unnötig langen Laufweg. 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Regelung für Garagenstandorte in fest definierten Bereichen im vorderen Grundstücksbereich, resultiert aus der speziellen, städtebaulichen Situation in der Niendorfstraße West (versetzte Bauweise) und ist vor allem darin begründet, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • in diesem Bereich, im Gegensatz zum übrigen Siedlungsgebiet, die Grundstücke wesentlich tiefer sind (im Schnitt plus ca. 10 m) und somit bei der Erstellung einer Garage im hinteren Grundstücksteil eine erhöhte Bodenversiegelung vorgenommen würde, • durch die Zentralisierung / Zusammenlegung von jeweils zwei benachbarten Garagen zur Straße hin, ein ruhigeres Gesamtbild entsteht und dadurch die zusammenhängenden Grün- und Freiräume im hinteren Bereich zum Waldrand freigehalten werden, • der überwiegende Teil dieser Nebenanlagen in der Niendorfstraße West bereits jetzt im vorderen Grundstücksbereich positioniert ist (innerhalb der festgesetzten „Flächen für Garagen“ befinden sich heute 10 Stellplätze bzw. Garagen. Nur 4 liegen außerhalb, am hintersten Ende des jeweiligen Grundstücks), • bei „hintenliegenden“ Garagen der angrenzende Nachbar durch fahrende PKW's auf der langen Zufahrt unnötigerweise gegenüber vorne liegenden Stellplätzen beeinträchtigt wird. <p>Eine heute außerhalb dieser Baugrenzen liegende Garage genießt Bestandschutz und kann nach wie vor genutzt</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
					<p>werden.</p> <p>Bei der Neubepanung eines Grundstückes sind die Rahmenbedingungen und Vorgaben des Bebauungsplanes sowie der Grundstücksausrichtung bekannt; der Gebäudeeingang kann entsprechend planerisch so konzipiert werden, dass ein „langer Zugangsweg von der Garage zum Haus, quer durch den Garten“ vermieden wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und aufgrund der speziellen Situation in der Niendorfstraße West werden die vordefinierten Flächen für Garagen beibehalten.</p>
			4	<p>Einfriedungen sollen auf max. 2 m Höhe und nur straßennah ausgeführt werden. Eine Vorgartenzone ist sicherzustellen, denn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Erscheinungsbild ist nur bedingt durch straßenseitige Hecken geprägt. Einfriedungen werden in den letzten Jahren üblicherweise direkt an der Straße und ohne Hecke ausgeführt. • Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m sind eher optische denn tatsächliche Hindernisse und tragen einem Sicherheitsbedürfnis nicht Rechnung. • Hecken - auch bestehende Hecken - stellen z. T. eine starke Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer dar. Dieser Sicherheitsaspekt hat eine hohe Priorität. Andere Einfriedungen stellen eine wesentlich geringere Sichtbehinderung als Hecken dar. • Eine Vorgartenzone spiegelt in höherem Maße den Charakter der Siedlung wieder. Leider wurde dieser wichtige Aspekt z. B. in der Niendorfstraße 9 nicht umgesetzt. 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Charakter dieses Baugebietes ist überwiegend geprägt durch straßenseitige, blickdichte Hecken zwischen 1,0 und 2,0 m Höhe sowie dahinter angeordnete Zäune. Dieser wesentliche Bestandteil der Sieglitzhofer Waldsiedlung soll zukünftig gesichert werden, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern.</p> <p>Deshalb sind aus gestalterischen Gründen Zäune mit max. 1,0 m Höhe und um 1,0 m vom Gehweg zurückgesetzt nur hinter den Hecken zulässig, was in dieser Kombination auch dem Sicherheitsbedürfnis der Bürger ausreichend Rechnung trägt.</p> <p>Eine Sichtbehinderung kann bei der derzeitigen Dimensionierung der Straßeninfrastruktur für Verkehrsteilnehmer nicht erkannt werden. Es wurden diesbezüglich bisher noch von keiner Seite Bedenken vorgetragen.</p>
			5	<p>Abgrabungen sind generell zuzulassen, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits Abgrabungen bestehen, insbesondere zur Straßenseite. Diese sind von der Straße aus sichtbar, z. T. tiefer als 1,0 m und z. T. über die gesamte Fassadenlänge realisiert. • Abgrabungen beeinflussen die natürliche Geländegestaltung nur geringfügig. 	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Abgrabungen zur Straßenseite beeinträchtigen eine natürliche Geländegestaltung, vor allem in der Vorgartenzone. Daher ist es städtebauliches Ziel, deren in der Waldsiedlung weitgehend noch intakten Charakter zu erhalten und Lichtgräben zum Straßenraum auszuschließen.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<ul style="list-style-type: none"> • Eine Abgrabung erlaubt eine deutlich verbesserte Belichtung von Keller-räumen und steigert daher die Wohnqualität deutlich. 	<p>Um jedoch größere Belichtungsmöglichkeiten und Flexibilität für etwaige Aufenthaltsräume im Keller zu erzielen, wird die Tiefe der Abgrabungen auf straßenabgewandten Gebäudeseiten redaktionell auf 1,30 m erhöht. Um das natürliche Gelände so weit wie möglich zu erhalten, bleibt die Beschränkung von Abgrabungen auf max. 1/3 der Fassadenlänge bestehen.</p>
			6	<p>Eine Bebauung mit Doppelhaushälften ist zu ermöglichen, denn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen bereits Doppelhaushälften. Diese fügen sich gut in den Siedlungscharakter ein. • Der Siedlungscharakter wird durch erfolgte Neubebauungen, die dem Entwurf des Bebauungsplans entsprechen, nicht weniger als durch Doppelhaushälften beeinflusst. • Es besteht kein Unterschied in Verdichtungsgrad zwischen Doppelhaushälften und übereinanderliegenden Wohnungen. • Das Erscheinungsbild von Doppelhaushälften unterscheidet sich nicht wesentlich von möglichen Zweifamilienhäusern. • Wohnen nebeneinander in Doppelhaushälften erlaubt größere Privatsphäre und Ruhe als Wohnen im Zweifamilienhaus. • Doppelhaushälften stellen eine zeitgemäße Bebauung dar. 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Einzelhausbebauung ist ein wesentliches Merkmal des Charakters der Sieglitzhofer Waldsiedlung und trägt entscheidend zum Erscheinungsbild der Siedlung mit seinen großzügigen Freiräumen bei, da hier kein 2. Eingang und keine zusätzliche Grundstücksteilung erforderlich ist, die zu einer Kleinparzellierung führen würde. Drei bisher entstandene Doppelhäuser bei 96 Grundstücken bilden hier die absolute Ausnahme und können somit den Siedlungscharakter nicht entscheidend prägen.</p> <p>Städtebaulich ist es jedoch unbedenklich, wenn z.B. zweigeschossige Häuser horizontal in zwei Wohnungen geteilt oder kleine Einliegerwohnungen geschaffen werden. Daher werden zukünftig – mit Ausnahme der bereits bestehenden Doppelhäuser, die unter Bestandsschutz stehen – nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zugelassen. Dies entspricht auch dem Ergebnis der intensiven Diskussion mit den Anwohnern im Rahmen der beiden öffentlichen Infoveranstaltungen.</p>
			7	<p>Dachgauben sollen mit einer Stirnhöhe von 2,5 m erlaubt werden. Sofern die Dachgaube nicht in Richtung Straße zeigen, wird deren Länge nicht beschränkt, ein Versatz zur Außenwand ist nicht notwendig.</p> <p><u>Begründet wird dies durch folgende Argumente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachgauben plus Dacheinschnitte bestehen bereits heute über 2/5 der Gebäudelänge hinausgehend. • Die Länge der Dachgaube ist unerheblich, sofern sie in ihrer Länge von der 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen bzgl. Größe der Dachgauben mit max. 2/5 der Trauflänge, 0,75 m Versatz zur Außenwand und einer Stirnhöhe von 1,5 m werden vorgenommen, um harmonische Proportionen von relativ flachen Dächern (Aufbauten sind nur bei 35° Dächern möglich) und darin integrierten Aufbauten zu erhalten.</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>Straße nicht sichtbar ist (z. B. Niendorfstraße West).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Limitierungen in der Höhe sind für große Menschen, von denen es immer mehr gibt (in der eigenen Familie 3 von 5 bei ca. 2 m) und noch mehr geben wird, mit 1,50 m Stirnhöhe unzumutbar (und benachteiligend). 2,5 m erscheinen sinnvoll. • Ein Versatz zur Außenwand von 0,75 m ist ein rein subjektiver, gestalterischer Ansatz, der den Wohnraum unnötigerweise einschränkt. 	<p>Damit wird eine verträgliche Einbindung in die landschafts- und stadträumliche Situation erreicht, die der bisherigen Befreiungspraxis im Gebiet entspricht.</p> <p>Eine Regelung wie „sofern die Dachgauben nicht in Richtung Straße zeigen, wird deren Länge nicht beschränkt“ wäre einerseits nicht hinreichend definiert, um unterschiedliche Auslegungen zu verhindern und würde andererseits, aufgrund unterschiedlicher Grundstückslagen und -zuschnitte zu Ungleichbehandlungen im Gebiet führen.</p> <p>Mit einer Gaubenstirnhöhe von 1,5 m (zuzüglich 1 m Brüstungshöhe, abzüglich Konstruktionshöhe) ergibt sich bei entspr. Ausführung, z.B. durch eine Schleppgaube, an der niedrigsten Stelle immer noch eine lichte Höhe von ca. 2,3 m im Innenraum. Dies kann nicht als unzumutbar bezeichnet werden.</p>
			8	<p>Dacheinschnitte, z.B. für Dachterrassen sind bei entsprechender Dachausrichtung zu ermöglichen. Dies gilt minimal für die Niendorfstraße West, wo Dachterrassen seit langem etabliert sind, denn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dacheinschnitte, insbesondere Dachterrassen, steigern die Wohnqualität erheblich. • Dachterrassen existieren bereits seit langem in dem bestehenden Erscheinungsbild. • Dachterrassen sind bei entsprechender Dachausrichtung von der Straße nicht sichtbar. 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Aus baugestalterischen Gründen werden Dacheinschnitte nicht zugelassen. Das vorhandene ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft wird durch diese – insbesondere im Wechselspiel mit Gauben – intensiv gestört.</p> <p>Im Bestand sind bisher nur wenige Dacheinschnitte (im Rahmen der Ortsbegehung wurden nur drei gezählt) auf straßenabgewandten Seiten vorhanden. Diese können nicht als Maßstab herangezogen werden. Ziel ist die Sicherung des bestehenden, gesamten Siedlungscharakters, der auch eine einheitlich ruhige Dachlandschaft umfasst.</p>
			9	<p>Das Aufstellen von Solaranlagen (auch Photovoltaikanlagen) auf den Dächern (auch auf Flachdächern) ist zu ermöglichen.</p> <p><u>Begründet wird dies durch folgende Argumente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Vorgaben erlauben keine Nutzung von Sonnenkollektoren oder auch Photovoltaikanlagen auf den geplanten Flachdächern. 	<p>Die Anregung wird nicht bzw. ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Regelungen zur Nutzung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind im Bebauungsplan lediglich als Hinweis aufgenommen und entsprechen im Wesentlichen den Vorschriften des Art. 57 der BayBO zur Errich-</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen der Energieeinsparung und -gewinnung sind höher zu gewichten als ein möglicher Einfluss auf das Erscheinungsbild. • Aufgestellte Sonnenkollektoren auf Flachdächern sind auf dem derzeit bestehenden Flachdach erlaubt und installiert. • Die aufgestellten Sonnenkollektoren beeinflussen das sichtbare Erscheinungsbild nur unwesentlich. 	<p>tung von verfahrensfreien Bauvorhaben.</p> <p>Demnach sind Anlagen bis zu bestimmten Größenordnungen u.a. in und an Dach- und Außenwandflächen sowie auf Flachdächern mit einer Aufständigung von max. 20 cm zulässig. Diese Reglementierung dient der Vermeidung der Verschattung von Nachbargebäuden oder optischen Beeinträchtigungen und ermöglicht eine sehr gute Solarenergienutzung unter Einsatz handelsüblicher Produkte.</p>
2.	B 1b	21.11.12	1	<p>In städtebaulicher Hinsicht kann das Plangebiet in sinnvoller Weise auch so bebaut werden, dass auf den Grundstücken westlich der Niendorfstraße eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird. Welcher städtebauliche Belang nur für eine Eingeschossigkeit der Bebauung sprechen soll, ist nicht nachvollziehbar. Bereits in der Vergangenheit wurde durch Erteilung der Befreiungen dokumentiert, dass sich auch eine Zweigeschossigkeit als städtebaulich zulässig darstellt. Um eine Eingeschossigkeit der Bebauung begründen zu können, kann lediglich auf die Wünsche der östlich der Niendorfstraße gelegenen Grundstückseigentümer verwiesen werden, die sich eine freie Sicht nach Westen wünschen. Diese Wünsche können aber nicht die privaten Belange unserer Mandanten an einer ausreichenden Ausnutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken, dem Recht auf Gleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern, denen Befreiungen erteilt wurden sowie dem Recht auf ordnungsgemäße Ermessensausübung bezüglich der mit dem vorliegenden Bauantrag gewünschten Befreiung übersteigen.</p> <p>Der Wunsch der Eigentümer von Grundstücken, die über eine zweigeschossige Bebauung verfügen können, auf eine freie Sicht nach Westen kann kein städtebaulich beachtlicher Allgemeinbelang sein, der die Beschränkung des Eigentums unserer Mandanten rechtfertigen könnte. Insbesondere würde ein zweigeschossiges Haus auf einem Grundstück in der Niendorfstraße West, welches auf dem westlichen Teil des Grundstücks errichtet werden müsste, der östlich angrenzenden Nachbarschaft nicht stärker die Sicht nehmen, als dies beispielsweise bei der Bebauung des Grundstücks Niendorfstraße 1 der Fall ist. Somit ist eine gerechte Abwägung, die im Hinblick auf das gesammelte Abwägungsmaterial zu der Festsetzung einer nur eingeschossigen Bebaubarkeit der Grundstücke auf der westlichen Seite der Niendorfstraße führt nicht möglich.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung der Eingeschossigkeit in der Niendorfstraße West ist das Ergebnis einer von der Stadt Erlangen im öffentlichen Interesse verfolgten, planerischen Konzeption (s.o.) und bezieht sich nicht auf die individuellen Interessen einzelner Grundstücksbesitzer. Sie verfolgt das Ziel, die bestehende eingeschossige Bebauung am Siedlungsrand, bzw. zu den Waldflächen hin, zu sichern, um den bisherigen Charakter der Waldsiedlung zu erhalten.</p> <p>Diesem Ziel wird auch zukünftig Rechnung getragen. Einerseits durch Beibehaltung der niedrigen Wandhöhen bei Satteldachgebäuden und andererseits – bei Ausführung eines Flachdachgebäudes – durch die erforderliche Zurücksetzung eines Staffelgeschosses im 1. OG (um mind. 1,5 m) und dessen Größenbegrenzung (max. 35 % der darunterliegenden Fläche).</p> <p>Durch diese planerischen Rahmenbedingungen wird sichergestellt, dass es zu keiner wesentlich höheren Sichtbeeinträchtigung gegenüber herkömmlich zulässigen Wohngebäuden mit 35° Satteldächern kommt. Bei einer vollflächig zweigeschossigen Bebauung mit einem 35° Satteldach würden sich die Sichtverhältnisse zum Waldrand aufgrund des zusätzlichen Geschosses und der entsprechend größeren Wandhöhen erheblich verschlechtern. Der Bezug der gesamten Siedlung zu den Waldflächen im und um das Gebiet wäre wesentlich gestört. Die</p>

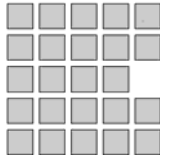
Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>Letztendlich stellt die vorgesehene Bebauungsplanung eine einseitige Bevorzugung der Grundstückseigentümer dar, die bereits in der Vergangenheit Befreiungen beantragt und problemlos genehmigt bekommen haben. Eine derartige einseitige Bevorzugung ist aber nicht zulässig und verletzt den auch bei der Abwägung einzustellenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 1 Rand 207.</p> <p>Insofern ist es zwingend erforderlich, bei der schlussendlichen Abwägung die dargelegten Bedürfnisse unserer Mandanten an einer hinreichenden Ausnutzung ihres Grundstückes unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes so zur Geltung zu bringen, dass eine zweigeschossige Bebauung auf dem von ihnen erworbenen Grundstück möglich ist.</p> <p>(siehe auch Stellungnahme unter B 1a, Nr. 1)</p>	<p>Aufstellung des 1. Deckblattes erfolgte unabhängig von früheren Einzelfallentscheidungen, die im Vollzug des alten Bebauungsplanes gefällt wurden. Die durch diese ausgelösten Spannungen im Gebiet waren mitursächlich für die nun vorgenommene Überplanung des Gebietes. Insofern stellen diese für den betreffenden Plan mit seiner städtebaulichen Neuordnungskonzeption keine Präzedenzfälle oder eine einseitige Bevorzugung dar, die ein Recht auf Gleichbehandlung auslösen würde. Insofern werden die bisher vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehalten.</p> <p>Siehe auch Ergebnis der Prüfung entsprechend B 1a, Nr. 1</p>
			2	<p>Die Festsetzung eines seitl. Gebäudeabstandes, der über den Anforderungen der BayBO liegt, führt zu einer Begrenzung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. In Anbetracht der aktuellen Anforderungen an die Wärmedämmung eines Gebäudes wird die mögliche Nutzfläche durch diese Festsetzung übermäßig begrenzt. Hier sollte eine angemessene Verminderung des Maßes als Ergebnis der Abwägung festgesetzt werden.</p> <p>(siehe auch Stellungnahme unter B 1a, Nr. 2)</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks wird über die GRZ von 0,25 (= max. überbaubare Fläche) und somit in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße geregelt. Die Positionierung des Baufensters erfolgt aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und stellt keine Einschränkung der Nutzung als solcher dar. Die festgelegten (und bereits bisher so geregelten) seitlichen Grundstücksabstände dienen der Wahrung des Gebietscharakters.</p> <p>Eine geringfügige Unterschreitung des festgesetzten Gebäudeabstandes aufgrund einer energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden (Wärmedämmung) ist gemäß § 248 BauGB möglich.</p> <p>Siehe auch Ergebnis der Prüfung entsprechend B 1a, Nr. 2</p>
			3	<p>Ein Bauvorhaben ist dringend darauf angewiesen, dass auch für die Fahrzeuge sichere Abstellmöglichkeiten geschaffen werden können. Der Belang der Allgemeinheit, dass ausreichende Flächen für die Wohnbedürfnisse geschaffen werden und das Interesse unserer Mandanten an den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, damit das Grundstück für die Wohnbedürfnisse der Familie unserer Mandanten ausreicht, machen es erforderlich, nicht nur Garagen in fest definierten Teilbereichen errichten zu können, während im</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Sichere Abstellmöglichkeiten sind auch in fest definierten Bereichen für Garagen gegeben und berühren nicht den Belang der Allgemeinheit, dass ausreichende Flächen für die Wohnbedürfnisse geschaffen werden (diese werden in der Regel über die GRZ und die zulässige Wandhöhe</p>

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				<p>weit überwiegenden Teil des Plangebietes Garagen entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zulässig sind.</p> <p>(siehe auch Stellungnahme unter B 1a, Nr. 3)</p>	<p>beim Wohngebäude geregelt).</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen sind die gleichen Größenordnungen (wie z.B. für verfahrensfreie Vorhaben nach BayBO) erzielbar. Dies führt somit zu keiner Einschränkung oder anderen Rahmenbedingungen gegenüber dem Rest des Plangebietes, außer hinsichtlich der Lage, die jedoch städtebaulich begründet und Ziel der Planung ist.</p> <p>Siehe auch Ergebnis der Prüfung entsprechend B 1a, Nr.3</p>
			4	<p>Die Festsetzungen auf der westlichen Seite der Niendorfstraße sind im Hinblick auf die Nutzbarkeit dieser Grundstücke durch Beschränkung von Einfriedungen städtebaulich nicht gerechtfertigt.</p> <p>(siehe auch Stellungnahme unter B 1a, Nr. 4)</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ergebnis der Prüfung entsprechend B 1a, Nr.4</p>
			5	<p>Die Beschränkung der Abgrabungen führt zu der Einschränkung einer hinreichenden Nutzung des Grundstücks für die Wohnbedürfnisse von Familien.</p> <p>(siehe auch Stellungnahme unter B 1a, Nr. 5)</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Eine Einschränkung einer „hinreichenden Nutzung des Grundstückes“ ist nicht zu erkennen, da Abgrabungen meist nur für einzelne Aufenthaltsräume im Keller benötigt werden und dafür eine Länge von max. 33 % der jeweiligen, straßenabgewandten Fassadenlänge als ausreichend erachtet wird.</p> <p>Siehe auch Ergebnis der Prüfung entsprechend B 1a, Nr.5</p>

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

Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.10.2012

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis



Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth Außenstelle FORST Erlangen Universitätsstraße 38 91054Erlangen	26.10.2012		Kein Einwand.	
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth Jahnstraße 7 90763Fürth	26.10.2012		Kein Einwand.	
3.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Vor- und Frühgeschichte Burg 4 90403 Nürnberg	22.11.2012		Kein Einwand.	
4.	Gemeinde Bubenreuth Birkenallee 51 91088 Bubenreuth	20.11.2012		Kein Einwand.	
5.	Planungsverband Industrieregion Mittelfranken Hauptmarkt 18 90403 Nürnberg	23.11.2012		Kein Einwand, eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
6.	Regierung von Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde SG 800 Promenade 27 91522 Ansbach	24.10.2012		Kein Einwand.	
7.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Universitätsstraße 38 91054Erlangen	30.10.2012		Kein Einwand.	
8.	Staatl. Bauamt Nürnberg Straßenbau Flaschenhofstr. 53 90402 Nürnberg	25.10.2012		Kein Einwand.	
9.	Stadt Erlangen Untere Wasserrechtsbehörde Schuhstraße 40 91052Erlangen	08.11.2012		Kein Einwand.	
10.	Stadt Erlangen Untere Immissionsschutzbehörde Schuhstraße 40 91052Erlangen	30.11.2012		Kein Einwand.	
11.	Stadt Erlangen Untere Denkmalschutzbehörde Gebbertstraße 1 91052Erlangen	15.11.2012		<p>Im nordwestlichen Bereich der Waldsiedlung grenzt unmittelbar ein Bodendenkmal (Siedlung der Urnenfelderzeit) an.</p> <p>Bei der Entdeckung bauhistorischer oder archäologischer Spuren sind die Denkmalschutzbehörden unverzüglich zu benachrichtigen. Art. 7 u. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Hierzu wird in der Begründung unter Hinweise ein entsprechender Passus zum Bodendenkmalschutz eingefügt.</p>

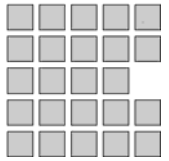
Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
12.	Stadt Erlangen Untere Naturschutzbehörde Schuhstraße 40 91052Erlangen	30.10.2012		Kein Einwand.	
13.	Stadt Erlangen Untere Bodenschutzbehörde Schuhstraße 40 91052Erlangen	31.10.2012		Kein Einwand.	
14.	Stadt Fürth Stadtplanungsamt Hirschenstraße 2 90762 Fürth	31.10.2012		Kein Einwand.	
15.	Stadt Nürnberg Stadtplanungsamt Lorenzer Straße 30 90402Nürnberg	20.11.2012		Kein Einwand.	
16.	Stadt Schwabach Stadtplanungsamt Postfach 2120 91124 Schwabach	26.11.2012		Kein Einwand.	
17.	Vermessungsamt Erlangen Nägelsbachstr. 67 91052 Erlangen	07.11.2012		Kein Einwand.	

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
18.	Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth Gemeinden Buckenhof, Marloffstein, Spardorf, Uttenreuth Erlanger Straße 40 91080Uttenreuth	30.11.2012		Kein Einwand.	
19.	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Postfach 90041Nürnberg	30.10.2012		Kein Einwand.	

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

Beteiligung der **städtischen Ämter und Dienststellen**

hier: Änderungen aufgrund verwaltungsinterner Abstimmungen



Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Änderungsvorschlag
1			1	Die erforderlichen Wandhöhen in den Regelschnitten sind bei Gebäuden mit Flachdachausbildung bei der Oberkante des jeweiligen Staffelgeschosses bzw. der Attika unter Einhaltung erforderlicher Dämmhöhen sehr knapp bemessen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Um mehr Spielraum und Flexibilität bzw. um auch Geschosshöhen von teilweise bis zu 3,0 m zu ermöglichen, sollen die Oberkante des jeweiligen Staffelgeschosses bzw. der Attika um 0,70 m von 6,10 m auf 6,80 m und von 9,10 m auf 9,80 m redaktionell geändert werden.