



Bebauungsplan Nr. 471 der Stadt Erlangen – Gleiwitzer Straße Nord-West –

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a BauGB in der Zeit vom 19.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

Nr.	Name	Eingang	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
1.	Immobilien Freistaat Bayern	01.08.19	1	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 471 Gleiwitzer Straße Nord-West sieht vor, an der Gebbertstraße / Ecke Gleiwitzer Straße eine gemischt genutzte Neubebauung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und ggf. einer Kinderbetreuungseinrichtung festzusetzen. Direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 471 angrenzend, befindet sich das Sportzentrum der Friedrich-Alexander Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1947 Gemarkung Erlangen.	./.
			2	Dem Vorentwurf des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass direkt an den südlichen Teil dieses Grundstück ein achtgeschossiger Baukörper mit einer maximalen Wandhöhe von 27 Metern und einer Länge von ca. 30 Metern als Bebauung möglich sein soll. Beim überschlägigen Herausmessen der Distanz zwischen der aktuell festgesetzten Baugrenze und der Grundstücksgrenze des Sportzentrums beträgt der Abstand ca. drei Meter.	./.
			3	Dies würde beim Nachweis der Abstandfläche auf dem eigenen Grundstück einer Tiefe der Abstandfläche von ca. 0,1 H entsprechen. Bei Ansatz der Abstandfläche von 0,4 H nach der am 01.12.2017 in Kraft getretenen Abstandflächensatzung der Stadt Erlangen, würde die Abstandfläche von etwa fünf Geschossen des Wohnhochhauses auf das Grundstück des Freistaates Bayern fallen. In der Begründung zum Bebauungsplan findet sich unter dem Punkt 5.5 die Aussage, dass für die Bereiche mit Abstandflächen < 0,4 H eine ausreichende Belichtung der Wohn- und Arbeitsräume sowohl bei den Bestandsgebäuden als	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p> <p>Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume in den derzeit auf dem Nachbargrundstück befindlichen Bestandsgebäuden ist gegeben. Das bestehende Wohngebäude hat eine ausreichende Entfernung zum geplanten südlich gelegenen winkelförmigen Wohngebäude im Plangebiet, die Verschattung durch das geplante winkelförmige Wohngebäude führt nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen wie die Besonnungsstudie für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 471 belegt. Zudem verfügt dieses Wohngebäude über</p>

auch im Hinblick auf eine weitere bauliche Entwicklung der FAU gegeben wäre. Für die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist laut Begründung eine Besonnungsstudie auf Grundlage der DIN 5034-1 und der Arbeitsstättenverordnung erstellt worden. Auf Anfrage der Immobilien Freistaat Bayern, ob diese Studie zur Beurteilung der Beeinträchtigung des Grundstücks zur Verfügung gestellt werden könnte, wurde seitens der Stadt erklärt, dass diese noch nicht vollumfänglich vorliegt.

- 4 Zum aktuellen Zeitpunkt muss deshalb aufgrund der Überschreitung der Abstandsflächen von einer erheblichen Beeinträchtigung des direkt angrenzenden Grundstückes des Sportzentrums ausgegangen werden. Sowohl die Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaft als auch die Nutzbarkeit des Grundstücks würden hier stark eingeschränkt werden. Wenn dem Freistaat Bayern kein Verlust an Baurecht entstehen soll, müsste dies in der noch abzuschließenden Besonnungsstudie über theoretische Bebauungsszenarien, unter Anwendung der 0,4 Regelung, nachgewiesen werden. Im Moment befinden sich auf der möglichen Erweiterungsfläche des Sportzentrums, welche durch die Bebauung vermutlich immens tangiert werden würde, „nur“ eine eingeschossige Hausmeisterwohnung und Parkflächen für PKWs. Das Konfliktpotential bezüglich einer späteren Bebaubarkeit durch den Freistaat Bayern kann auch aufgrund fehlender Grundrisse des angrenzenden Wohnhochhauses aktuell nicht beurteilt werden. Es muss daher befürchtet werden, dass spätere Eigentümer von Wohnungen im geplanten Wohnhochhaus sich im Falle einer baulichen Erweiterung auf dem staatlichen Grundstück in ihren nachbarlichen Belangen wie Belichtung und Belüftung beeinträchtigt fühlen.

- 5 Im Bereich der Lärmemissionen sind die Auswirkungen des Bebauungsplanvorentwurfes unklar. In den Untersuchungen wurden die Sportgeräuschimmissio-

Aufenthaltsräume, die uneingeschränkt über die West-, Ost-, und Nordfassade belichtet werden. Die Nutzung des auf dem Nachbargrundstück befindlichen Sporthallengebäudes wird durch das geplante winkelförmige Wohngebäude nicht in einem Umfang beeinträchtigt, so dass ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen, da sich in diesem Gebäude keine Wohnungen befinden und in der Südfassade auch keine Aufenthaltsräume angeordnet sind, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind.

Der Stellungnahme wird entsprochen.

Die Besonnungsstudie sowie Grundrisse, Schnitte sowie eine detaillierte Legende wurde der Immobilien Freistaat Bayern durch die Vorhabenträgerin vorgestellt und weitergeleitet.

Die Studie liegt als Anlage 7 dem Bebauungsplan vollständig bei. Die nicht besonnte Fläche von ca. 477 m² ist dabei besonders hervorgehoben.

Aufgrund möglicher zukünftiger Bebauung der Immobilien Bayern gegenüber des nördlichen Wohnwinkels und einer daraus resultierenden potentiellen unzureichenden Belichtung von Wohnungen in diesem nördlichen Wohnwinkel, wird festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, dass sich in diesem Wohnwinkel keine Wohnungen befinden dürfen, deren Aufenthaltsräume sich ausschließlich von der Nordseite belichten lassen.

Der Planbegünstigte hat hierzu mit dem betroffenen Grundstückseigentümer eine Vereinbarung getroffen, wonach dieser der Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zustimmt und ein Notar beauftragt wurde, eine notarielle Dienstbarkeit zu bestellen.

Dem Hinweis wird bereits entsprochen.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt den aktuellen Stand der Sportstätten, eine bauliche Erweiterung des Sportgeländes an der südlichen Grundstücksgrenze

nen, ausgehend von der Bestandsnutzung der benachbarten Turnhalle und des Lehrendenparkplatzes auf dem Gelände der FAU, betrachtet. Für den Fall einer baulichen Erweiterung des Sportgeländes an der südlichen Grundstücksgrenze wären die Immissionen neu zu bewerten, da hier eventuell nachbarschützende Belange des geplanten achtstöckigen Gebäudes zu berücksichtigen wären. Eine Schlechterstellung zum Status Quo muss daher befürchtet werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte der Immissionsgrenzwerte auf der Teilfläche MI 1 an der Nordfassade des geplanten Gebäudes lässt zudem den Eintrag des Lärms auf das Grundstück des Sportgeländes vermuten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Planungsgebietes sind laut Begründung zum Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht nicht vorgesehen. Eine lärmorientierte Grundrissgestaltung und passive Lärmschutzmaßnahmen werden für die Fassadenabschnitte, bei denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, gefordert. Durch die Nähe der geplanten Bebauung zur Grundstücksgrenze müssen hinzukommende Lärmimmissionen befürchtet werden.

ist nicht bekannt, daher wurde ausschließlich der Ist-Zustand betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sind eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet hinsichtlich der zu erwartenden Sportgeräuschimmissionen sind daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist in die Betrachtung einzustellen, dass sich östlich des Plangebiets bereits eine bestehende Wohnbebauung befindet, deren Schutzstatus bei einer Erweiterung des Sportgeländes auch ohne die Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 471 zu berücksichtigen wäre.

„[...] lässt zudem den Eintrag des Lärms auf das Grundstück des Sportgeländes vermuten [...]“

Die Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich des MI1 werden durch den (bereits vorhandenen) Verkehrslärm im Bereich der Gebbertstraße hervorgerufen, die hier als linienförmige Schallquelle wirkt. Die Ansicht, dass durch die neue Bebauung die Schallimmissionen auf das Sportgelände größer werden, ist nicht aus dem Gutachten ablesbar. Zunächst wird die neue Bebauung den Verkehrslärm teilweise abschirmen. Inwieweit es durch die neue Bebauung zu möglichen Reflexionswirkungen kommt, wurde zwar im Gutachten nicht untersucht, ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten.

Mögliche Lärmquellen aus dem Gebiet (z.B. Tiefgaragenzufahrt) werden zum einen durch die neue Bebauung abgeschirmt, darüber hinaus liegen die für die Bemessung der Tiefgaragenzufahrt maßgeblichen Immissionsorte im Plangebiet selbst und haben denselben Schutzstatus.

Eine lärmorientierte Grundrissgestaltung und passive Lärmschutzmaßnahmen werden dort wo notwendig bzw. von den entsprechenden Normen gefordert vorgesehen und festgesetzt.

6 Bedenken bestehen auch in der Umsetzbarkeit des Baumschutzes für die bestehenden Bäume nördlich des Bebauungsplans. Trotz des geplanten Erhalts beeinträchtigen Baumaßnahmen im Wurzelbereich meist die Gesundheit eines Baumes und führen so kurz- oder langfristig zu der Frage der Verkehrssicherungspflicht und der meist notwendigen Entfernung und Ersatzpflanzung. Auch in diesem Punkt bestehen große Bedenken zu dem aktuellen Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 471.

Dem Hinweis wird bereits entsprochen.

Hinsichtlich der Bäume auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ist festzustellen, dass diese bei der Planung berücksichtigt wurden und nicht im Widerspruch zu den vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen stehen. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Baumkronen, die im Zuge der Erstellung des Baumbestandsplans aufgenommen wurden.

Bei der Planung und Durchführung Bauarbeiten inklusive Leitungsverlegungen sind folgende Abstände zu Bäumen zu berücksichtigen:

- Im Bereich der festgesetzten, geplanten Baumstandorte sind Mindestabstände von 2,50 m zur Stammachse einzuhalten bzw. die Vorschriften gemäß dem DVGW-Regelwerk: "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" in der jeweils aktuellsten Fassung einzuhalten. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen, wie Wurzelsperren, gemäß vorgenannten DVGW-Regelwerk zu treffen.
- Im Bereich der zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sowie des nördlich angrenzenden Baumbestandes außerhalb des räumlichen Geltungsbereich sind deren Kronen- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.

Der betroffene Bereich innerhalb des Geltungsbereichs war im Bestand bis auf einen schmalen Streifen (ca. 30cm an Grundstücksgrenze) komplett asphaltiert. Bei den betroffenen Bäumen (*Quercus rubra* (Rot-Eiche), *Betula pendula* (Birke) und *Pinus sylvestris* (Kiefern)), ist nicht davon auszugehen, dass unter der bisher befestigten Fläche Wurzeln gebildet wurden. Diese Bäume neigen zu einer feinen Durchwurzelung der hohen Bodenschichten, die in diesem Bereich nicht möglich wäre.

- 7 Seitens der Staatlichen Bauverwaltung kann zum aktuellen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da mangels Fakten die Einschätzung der Auswirkungen auf das Grundstück des Freistaats Bayern als Eigentümer nicht abschließend bewertet werden kann.

Aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen und aus vorgenannten Gründen ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 471 – Gleiwitzer Straße Nord-West zu beanstanden. Die Immobilien Freistaat Bayern lehnt den Bebauungsplan Nr. 471 – Gleiwitzer Straße Nord-West in der derzeitigen Form ab und bittet die vorste-

Der Bebauungsplan sieht hier Flächen für Nebenanlagen an der Nordseite des Grundstücks vor, die keine komplette Versiegelung des Grundstücks notwendig machen, vgl. hierzu den Freiflächengestaltungsplan, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt wird (Anlage 6). Bei den hier vorgesehenen Fahrradabstellplätzen handelt es sich um zusätzliche Abstellplätze, die nicht nachweislich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen sind und die daher nicht überdacht werden müssen. Somit stellt die Neuplanung im Ergebnis tatsächlich eine deutliche Entsiegelung der Fläche in diesem Bereich dar und somit eine Verbesserung des Lebensraums der Bestandsbäume.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Birke (Nr.4) in schlechtem Zustand vorgefunden wurde (große Morchung mit aufsteigender Fäule). Die notwendigen Pflegeschnitte vertragen Birken allgemein mittelfristig nicht zufriedenstellend. Hier könnte es sein, dass die Birke (unabhängig von den vorgesehenen Baumaßnahmen) langfristig nicht zu halten ist.

In einer Vereinbarung zwischen der Immobilien Freistaat Bayern und der Vorhabenträgerin wird darüber hinaus u.a. festgehalten, dass Schutz- und Pflegemaßnahmen für die Bäume Nr. 20 bis 28 während der Bauphase und bis zur Fertigstellung zu treffen sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Planbegünstigte hat hierzu mit dem betroffenen Grundstückseigentümer eine Vereinbarung getroffen, wonach dieser der Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zustimmt. Hierzu wird eine entsprechende Dienstbarkeit zwischen den Parteien notariell beurkundet.

			<p>henden Ausführungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sowie die noch fehlenden Unterlagen zeitnah zu übersenden.</p> <p>8 Im Falle des Inkrafttretens des Bebauungsplanes in Form des derzeitigen Planungstandes behält sich der Freistaat Bayern weitere juristische Schritte vor.</p> <p>9 Ferner dürfen wir darauf hinweisen, dass der Immobilien Freistaat Bayern eine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rahmen der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange nicht eingeräumt wurde.</p>	
--	--	--	--	--

Stand: 18.02.2020