

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 08.06.2021 in der Mehrzweckhalle**

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

#### **Erster Bürgermeister, Vorsitzender**

Norbert Stumpf

#### **Ausschussmitglieder**

Gabriele Dirsch  
Johannes Karl  
Hans-Jürgen Leyh  
Dr. Marcus Schuck  
Jürgen Zeilmann

#### **Schriftführer**

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

**Tagesordnung:**

1. **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 497, Nähe Rudelsweiherstraße**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nrn 497/3 und 498/4, Nähe Rudelsweiherstraße**
3. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen am 11.05.2021 und 18.05.2021 werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 497, Nähe Rudelsweiherstraße**

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach den Maßgaben des § 34 BauGB, der frühere Bebauungsplan ist gemäß Urteil vom 26.04.2018 unwirksam.

Bauweise und Kubatur orientieren sich im Großen und Ganzen an den sich weiter östlich und westlich anschließenden Bestandsgebäuden, auch liegt die Grundstücksfläche mit 1085 m<sup>2</sup> nicht weit unter der im ehemaligen Bebauungsplan als angemessen angesehenen Größe von 1200 m<sup>2</sup>. So fügt sich die geplante Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, gut in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung kann als gesichert gelten, da das Grundstück im Rahmen des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 mit einem entsprechenden Wohnweg erreicht werden kann und über die Stadt Erlangen an deren Entwässerungsanlage angeschlossen werden bzw. über die Stadtwerke Erlangen AG mit Wasser versorgt werden kann; die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über die Stadtwerke Erlangen AG gesichert. Auch die Versorgung mit Strom, Gas, Telefon etc. ist möglich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse scheinen gewahrt und das Ortsbild wird nicht unzumutbar beeinträchtigt. Es wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

In der ausführlichen Diskussion zeigt sich, dass nach Meinung der Bauausschussmitglieder eine Bebauung unter diesen Bedingungen nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde bzgl. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Rudelsweiherstraße“ in Einklang zu bringen ist. Das Bauvorhaben fügt sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden

soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 BauGB ein. Die Vorgaben des – jetzt allerdings nicht mehr existierenden – Bebauungsplans „Rudelsweiherstraße“ werden nicht eingehalten und die jetzigen Planungen weichen auch erheblich vom bereits genehmigten Bauvorhaben aus dem Jahr 2019 ab. Auch sei zu befürchten, dass das gesamte Areal, zu dem der Gemeinde noch keine Planungen vorliegen, dann in einer für das gesamte Umfeld unerwünscht dichten Bebauung beplant wird und so der Charakter des Baugebiets nördlich der Rudelsweiherstraße vollends verloren geht. Da hier, wenn auch erst zukünftig, mehrere Einzelgrundstücke betroffen sind, wird zur Umsetzung einer Bebauung für das gesamte Areal (z.Zt. bestehend aus den Fl.-Nrn. 497, 497/2, -/3, -/4, -/5, -/6, -/677, -/678, -/884 und -/885) die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für notwendig erachtet. In jedem Fall ist noch die Stadt Erlangen bzgl. der gesicherten Erschließung (Kanal, Wasser) mit zu beteiligen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 497, Nähe Rudelsweiherstraße, wird nicht erteilt.

Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht den Vorstellungen der Gemeinde bzgl. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Rudelsweiherstraße“; es fügt sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 BauGB ein. Die Vorgaben des – jetzt allerdings nicht mehr existierenden – Bebauungsplans „Rudelsweiherstraße“ werden nicht eingehalten und die aktuellen Planungen weichen auch erheblich vom bereits genehmigten Bauvorhaben aus dem Jahr 2019 ab. Auch ist zu befürchten, dass das gesamte Areal, zu dem der Gemeinde noch keine Planungen vorliegen, später in einer für das gesamte Umfeld unerwünscht dichten Bebauung beplant wird und so der Charakter des Baugebiets nördlich der Rudelsweiherstraße vollends verloren geht. Da im vorliegenden Fall, wenn auch erst zukünftig, mehrere Einzelgrundstücke betroffen sind (die einmal das einzelne Baugrundstück gebildet haben), wird zur Umsetzung einer Bebauung für das gesamte Areal (z.Zt. bestehend aus den Fl.-Nrn. 497, 497/2, -/3, -/4, -/5, -/6, -/677, -/678, -/884 und -/885) auf Grund der Größe und Ausdehnung die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für notwendig erachtet. In jedem Fall ist noch die Stadt Erlangen bzgl. der gesicherten Erschließung (Kanal, Wasser) mit zu beteiligen.

**Anwesend: 6 / mit 5 gegen 1 Stimmen**

<b>Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nrn 497/3 und 498/4, Nähe Rudelsweiherstraße</b>
---

### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach den Maßgaben des § 34 BauGB, der frühere Bebauungsplan ist gemäß Urteil vom 26.04.2018 unwirksam.

Bauweise und Kubatur orientieren sich im Großen und Ganzen an den sich weiter östlich und westlich anschließenden Bestandsgebäuden, allerdings liegt die Grundstücksfläche mit nur 599 m<sup>2</sup> deutlich unter der im ehemaligen Bebauungsplan als angemessen angesehenen Größe von 1200 m<sup>2</sup>. Ungeachtet dessen fügt sich die geplante Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, gerade noch in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung kann als gesichert gelten, da das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Erschließungsstraße anliegt und über die Stadt Erlangen an deren Entwässerungsanlage angeschlossen werden bzw. über die Stadtwerke Erlangen AG mit Wasser versorgt werden kann; die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über die Stadtwerke Erlangen AG gesichert. Auch die Versorgung mit Strom, Gas, Telefon etc. ist möglich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse scheinen gewahrt und das Ortsbild wird nicht unzumutbar beeinträchtigt. Es wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

In der ausführlichen Diskussion zeigt sich, dass nach Meinung der Bauausschussmitglieder eine Bebauung unter diesen Bedingungen nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde bzgl. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Rudelsweiherstraße“ in Einklang zu bringen ist. Das Bauvorhaben fügt sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 BauGB ein. Die Vorgaben des – jetzt allerdings nicht mehr existierenden – Bebauungsplans „Rudelsweiherstraße“ werden nicht eingehalten und die jetzigen Planungen weichen auch erheblich vom bereits genehmigten Bauvorhaben aus dem Jahr 2019 ab. Auch sei zu befürchten, dass das gesamte Areal, zu dem der Gemeinde noch keine Planungen vorliegen, dann in einer für das gesamte Umfeld unerwünscht dichten Bebauung beplant wird und so der Charakter des Baugebiets nördlich der Rudelsweiherstraße vollends verloren geht. Da hier, wenn auch erst zukünftig, mehrere Einzelgrundstücke betroffen sind, wird zur Umsetzung einer Bebauung für das gesamte Areal (z.Zt. bestehend aus den Fl.-Nrn. 497, 497/2, -/3, -/4, -/5, -/6, -/677, -/678, -/884 und -/885) die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für notwendig erachtet. In jedem Fall ist noch die Stadt Erlangen bzgl. der gesicherten Erschließung (Kanal, Wasser) mit zu beteiligen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 497/3 und 498/4, Nähe Rudelsweiherstraße, wird nicht erteilt.

Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht den Vorstellungen der Gemeinde bzgl. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Rudelsweiherstraße“; es fügt sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 BauGB ein. Die Vorgaben des – jetzt allerdings nicht mehr existierenden – Bebauungsplans „Rudelsweiherstraße“ werden nicht eingehalten und die aktuellen Planungen weichen auch erheblich vom bereits genehmigten Bauvorhaben aus dem Jahr 2019 ab. Auch ist zu befürchten, dass das gesamte Areal, zu dem der Gemeinde noch keine Planungen vorliegen, später in einer für das gesamte Umfeld unerwünscht dichten Bebauung beplant wird und so der Charakter des Baugebiets nördlich der Rudelsweiherstraße vollends verloren geht. Da im vorliegenden Fall, wenn auch erst zukünftig, mehrere Einzelgrundstücke betroffen sind (die einmal das einzelne Baugrundstück gebildet haben), wird zur Umsetzung

einer Bebauung für das gesamte Areal (z.Zt. bestehend aus den Fl.-Nrn. 497, 497/2, -/3, -/4, -/5, -/6, -/677, -/678, -/884 und -/885) auf Grund der Größe und Ausdehnung die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für notwendig erachtet. In jedem Fall ist noch die Stadt Erlangen bzgl. der gesicherten Erschließung (Kanal, Wasser) mit zu beteiligen.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

### **Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen und Anfragen**

**Es werden keine Kenntnisnahmen vorgebracht.**

**Es werden folgende Anfragen gestellt:**

**GRM G. Dirsch** möchte wissen, ob der Gemeinde Kenntnisse darüber vorliegen, dass beim BV Waldstraße 35 evtl. keine baugenehmigungskonforme Ausführung erfolgt. Ihrer Meinung nach käme die sichtbare Bodenplatte viel zu nah an die Grundstücksgrenze zur Waldstraße heran. **Der Vorsitzende** konnte an Hand ihm vorliegender digitaler Unterlagen die Sache aufklären.

**GRM Zeilmann** teilt mit, möchte wissen, ob es stimmt, dass das „Hochhaus“ Damaschkestraße 42 – 44 tatsächlich verkauft worden sei. **Der Vorsitzende** konnte das bejahen und noch ausführlich über die umgehenden Gerüchte bzgl. Kündigung von Mietverträgen etc. berichten.

**GRM Karl** merkt an, dass der Weg zwischen Wiesenweg und Hauptstraße, bei den Anwesen Hauptstraße 19 und 21, nur mit dem Hinweisschild „Fußgänger“ ausgezeichnet ist. Er fragt, ob hier nicht ein Zusatzschild „Fahrräder frei“ oder ähnliches angebracht werden könnte. **Der Vorsitzende** sagt zu, dies klären lassen zu wollen.

**GRM G. Dirsch** fragt nach, ob die Verwaltung schon über die Beschwerden eines Anwohners wegen einer Straßenlampe in der Blumenstraße bescheid weiß. **Der Vorsitzende** teilt mit, dass der Vorgang bereits im Rahmen der laufenden Verwaltung bearbeitet wird.

**GRM G. Dirsch** möchte wissen, ob es schon Neuigkeiten bzgl. der Abfrage im Hinblick auf hochwertige Abstellmöglichkeiten (abschließbare Fahrradboxen) im Bereich des S-Bahn-Haltepunkts Bubenreuth gibt. **Der Vorsitzende** erläutert das Umfrageergebnis; demnach haben lediglich 4 Bürger den Wunsch nach derartigen Abstellmöglichkeiten geäußert.

**GRM Karl** möchte wissen, wo die nächste Sitzung des Bauausschusses stattfinden wird. **Der Vorsitzende** teilt mit, dass die Sitzung am 15.06.2021 keine Bauausschusssitzung sein wird, sondern die Mitglieder des Bauausschusses werden zu einer Gesprächsrunde in den Sitzungssaal des Rathauses eingeladen. Hier wird es um die Vertiefende Untersuchung im Zusammenhang mit der Bebauung des „Hörner-Areals“ gehen.

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

**Ende: 19:10 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer