

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**611/324/2020**

## 5. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	19.05.2020	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	19.05.2020	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sachstandsbericht zum GE-WOBAU-Projekt Odenwaldallee CSU-Fraktionsantrag Nr. 113/2018	Stadtrat	25.10.2018	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Antrag der CSU-Fraktion Nr. 063/2019 "Auslobungstext für das Projekt der Fa. Bauwerke an der Odenwaldallee"	Stadtrat	29.05.2019	N	Beschluss	Angenommen mit Änderung

### I. Antrag

1. Der Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – der Stadt Erlangen ist für das Gebiet zwischen der Odenwaldallee im Norden, der Evang.-Luth. Martin-Luther-Kirche im Osten, der Büchenbacher Anlage im Süden und der Katholischen Pfarrgemeinde Zu den heiligen Aposteln im Westen durch das 5. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 402 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen (siehe Anlage 1).

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet der überarbeitete Siegerentwurf des Studio Dietzig für Architektur, München (siehe Anlagen 5).

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Anfang 2018 wurde das ca. 3400 m<sup>2</sup> große Grundstück südlich der Odenwaldallee in Büchenbach durch die Vorhabenträgerin erworben. Auf dem Grundstück befindet sich das bestehende Nahversorgungszentrum, in dem sich derzeit eine Sparkassen-Filiale, ein Norma-Supermarkt, ein Restaurant und mehrere Kleingewerbetreibende befinden. Der mittlerweile veraltete Gebäudekomplex soll durch einen modernen, hochwertigen Neubau ersetzt werden.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine heterogene Bebauung aus. Nördlich der Odenwaldallee befinden sich mehrere frei stehende Geschosswohnungsbauten mit bis zu acht Geschossen mit dazwischenliegenden Freiflächen. Im Süden des Nahversorgungszentrums besteht die Bebauung aus Geschosswohnungsbauten in einem blockrandähnlichen Charakter mit innenliegenden Freiflächen. Im Norden/Nord-Westen gibt es entlang der Odenwaldallee Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser. Östlich des Plangebietes ist die Bebauung durch Einrichtungen der Evang.-Luth.-Kirche, dem Martin-Luther-Kindergarten und der Mönaschule geprägt.

Um ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein eingeladenes städtebaulicher Realisierungswettbewerb für die Entwicklung des neuen Nahversorgungszentrums durch die Vorhabenträgerin stattgefunden. Im Preisgericht, das am 05.09.2019 getagt hat, waren neben Vertretern des Vorhabenträgers auch Mitglieder der Fraktionen und externe Sachverständige stimmberechtigt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit des Studio Dietzig für Architektur, München (siehe Anlage 2) gewonnen. Die Arbeit sieht ca. 90 barrierefreie Wohneinheiten vor. Davon sollen auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom Oktober 2014 30% als EOF-geförderter Mietwohnungsbau entstehen.

In den geplanten Baukörpern ist Platz für einen großen Nahversorger und kleinere Gewerbetreibende vorgesehen. Außerdem sollen durch Punkt-Hochbauten Wohnungen geschaffen werden. Hierdurch soll zum einen die Nahversorgung für den Bereich Büchenbach-Nord gesichert und zum anderen dringend benötigter Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets geschaffen werden. Der geltende Bebauungsplan sieht auf der Fläche keine gewerbliche Nutzung vor, weswegen durch die Aufstellung des Bebauungsplans an dieser Stelle auch das benötigte Baurecht zur Sicherung einer Nahversorgung geschaffen werden soll.

Das Preisgericht beschloss einstimmig die Empfehlung an die Ausloberin, die Arbeit und das Team des 1. Preises für die weitere städtebauliche Planung und Entwicklung zu beauftragen. Dabei sind die vom Preisgericht genannten Empfehlungen zu berücksichtigen (siehe Anlage 2).

Infolge des Wettbewerbsverfahrens wurden Anregungen und Bedenken in einer Reihe von Veranstaltungen und Schreiben bzw. Anträge geäußert, im Wesentlichen von:

- Ausstellungseröffnung und Infoveranstaltung am 18.10.2019 in der Evang. Kirchengemeinde Martin Luther Kirche in Büchenbach,
- der Bürgerbeteiligung Winterwerkstatt im Rahmen der Voruntersuchung ISEK Soziale Stadt am 25.01.2020,
- der Anträge der SPD/FDP-Fraktionen vom 21.01.2020,
- der CSU Fraktion vom 20. und 21.01.2020,
- der Diakonischen Runde vom 28. und 29.01.2020 und
- durch Schreiben der Katholischen Kirchengemeinde vom 02.02.2020.

Darüber hinaus wurde durch Bürgerinnen und Bürger über das Internetportal „openPetition“ eine öffentliche Kritik am geplanten Bauvorhaben geäußert und verschiedene Forderungen aufgestellt. Diese an den Oberbürgermeister gerichtete Petition mit 1.755 Unterschriften (Stand 19.02.2020) wurde durch den Oberbürgermeister mit Schreiben vom 28.02.2020 beantwortet (siehe Anlage 3).

Die Vorhabenträgerin und deren Planer haben sich im Anschluss mit allen Stellungnahmen auseinandergesetzt, diese in tabellarischer Form zusammengestellt und Antworten bzw. Reaktionen zu den Wünschen und Verbesserungsvorschlägen formuliert (siehe Anlage 4). Der Siegerentwurf wurde auf dieser Grundlage überarbeitet (siehe Anlage 5).

Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des 5. Deckblattes zum Bebauungsplanes Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – für das Gebiet zwischen Odenwaldallee, Büchenbacher Anlage, Katholische Kirchengemeinde Zu Den Heiligen Aposteln und Evang.-Luth. Martin-Luther-Kirche eine geeignete Maßnahme, um einen Beitrag zur Gewährleistung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Sicherung der fußläufigen Nahversorgung, der Schaffung und des Erhalts sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie als Innenentwicklung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten.

#### **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück mit der Flst. Nr. 201 der Gemarkung Büchenbach. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,34 ha (siehe Anlage 1).

#### **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und mit dem Planzeichen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet.

Die geplante Gewerbe- und Wohnnutzung auf den Gemeinbedarfsflächen weicht von der Darstellung des FNP ab. Eine Anpassung des FNP soll gegebenenfalls im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Erlangen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

#### **d) Rahmenbedingungen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind u.a. zu berücksichtigen:

- Grundlage für die Gestaltung des Plangebiets bildet der überarbeitete 1. Preis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes
- Lage des Planbereichs im Umgriffsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die angestrebte Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ / ISEK
- Verkehr (MIV-Leistungsnachweis, ruhender Verkehr, ÖPNV, Wegeverbindungen)
- Prüfung und Bewertung der Lärmsituation an der Odenwaldallee

#### **e) Städtebauliche Ziele**

Städtebauliche Ziele wurden bereits in der Auslobung zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb definiert und das Ergebnis des Wettbewerbes hat gezeigt, dass diese Ziele erreichbar sind:

- Neubau Nahversorgungszentrums und Schaffung neuer Wohnraum
- Verträgliche Baudichte (bis 7 Vollgeschosse), um möglichst eine große Zahl an Wohnungen zu ermöglichen
- notwendige Stellplätze Bestandswohnungen und Neubauten in einer Tiefgarage vorsehen
- Vielfalt und soziale Durchmischung des Quartiers durch geeignetes Wohnungsgemeinschaft fördern (Eigenheim / freifinanzierte Mietwohnungen / 30 % EOF-geförderte Mietwohnungen)
- Wohnumfeld verbessern
- Städtebauliche Durchlässigkeit des Quartiers in Nord-Süd-Richtung
- Anbindung vorhandener Fuß- und Radwege
- Begrünung Flachdächer
- hohe Energieeffizienz der Gebäude und Nutzung von Photovoltaik

Auch die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK „Soziale Stadt“ Büchenbach-Nord 2030 hierbei gewonnenen Erkenntnisse spiegeln diese städtebauliche Zielsetzung grundsätzlich wieder (vgl. Vorlage 610.3/091/2020).

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Aufstellung des 5. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 402 - Nahversorgungszentrum Odenwaldallee - der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### a) Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des Bebauungsplans durch das 5. Deckblatt für das Gebiet südlich der Odenwaldallee, westlich des Evang.-Luth. Martin-Luther-Kirche, östlich der Katholischen Pfarrgemeinde Zu Den Heiligen Aposteln und nördlich der Büchenbacher Anlage, nach den Vorschriften des BauGB. Mit diesem 5. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – teilweise ersetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich um eine bereits vollständig versiegelte Fläche in zentraler Ortslage. Der Bebauungsplan steht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem 4. Deckblatt zum Bebauungsplan 199 – Odenwaldallee –. Die zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt.

### b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Planvorentwurf mit Begründung einen Monat im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Einsicht dargelegt wird.

### c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

## 4. Klimaschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung auf alle möglichen Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

## 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

**Anlagen:**

1. Lageplan mit Geltungsbereich
2. Preisgerichtsprotokoll (Auszug)
3. Petitionsschreiben an Oberbürgermeister und Antwortschreiben
4. Tabellarische Aufarbeitung Kritik & Wünsche mit Stellungnahmen, Stand 26.02.2020  
(Vorhabenträgerin/Planer)
5. Überarbeitung Siegerentwurf, Stand April 2020 (Vorhabenträgerin/Planer)

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle  
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
VI. Zum Vorgang