



Bestandsanalyse

Bezirksklinikum / In der Reuth

Anlass der Untersuchung

Der Bezirk Mittelfranken beabsichtigt in einer Machbarkeitsstudie, den Gebäudekomplex des Klinikums am Europakanal neu zu ordnen. Die Ergebnisse der Studie wurden der Stadt Erlangen mündlich vorgestellt. Die medizinische Nutzung soll demnach auf die nördliche Hälfte des Flurstücks Nr. 336 – Gemarkung Büchenbach – konzentriert werden. Damit wären der Rückbau von bestehenden Klinikbauten sowie entsprechende Neubauten verbunden. Die Maßnahmen haben einen langfristigen Horizont und sollen frühestens 2030 abgeschlossen sein.

Es ist zu klären, ob in diesem Zusammenhang der nicht mehr als Reservefläche benötigte, rund 15 ha große Bereich südlich der Kliniken zu veräußert wird. Nachfolgend werden die für die mögliche Bebauung der Fläche relevanten Rahmenbedingungen dargestellt. Die Betrachtung umfasst die aktuell absehbaren Aspekte in den Themenfeldern:

- Nutzungen / Baurecht
- Infrastruktur / Verkehr sowie
- Landschaft / Umwelt.

Nutzungen / Baurecht

BP 178 Bezirkskrankenhaus

Das Bezirksklinikum am Europakanal ist spezialisiert auf die Bereiche Psychiatrie, Sucht, Psychotherapie und Psychosomatik und Forensische Psychiatrie. Außerdem besteht ein eigenes Zentrum für Neurologie. Neben der stationären Versorgung gibt es ambulante und tagesklinische Angebote. Im Nordwesten des Geländes befindet sich ein Wohnheim, im Südosten wurde erst kürzlich eine Tagesstätte für Kinder des Klinikpersonals errichtet.

Der Bebauungsplan 178 In der Reuth ist am 17.05.1973 in Kraft getreten. Er setzt in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet „Klinik“ einschließlich Wohnungen für Personal und Versorgungseinrichtungen. Innerhalb des Baufensters sind bis zu fünf Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1 zulässig. Der südliche Geltungsbereich ist als Sondergebiet, aber ohne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des BP als Sonderbaufläche dargestellt.

BP 168 In der Reuth

Westlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168, der ein Reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Die Siedlung in der Reuth wurde ursprünglich als Wohnsiedlung für Klinikpersonal konzipiert. Die Stadt hat die Planung später in eigener Regie weitergeführt, um Bauplätze überwiegend für Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser anbieten zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 168 ist am 06.11.1969 in Kraft getreten, die Aufsiedlung erfolgte in relativ kurzer Zeit. Die homogene Baustruktur „In der Reuth“ führt zu einer sehr homogenen Bevölkerung. Die Erstbezieher sind inzwischen weit ins Seniorenalter vorgerückt. Das Durchschnittsalter der Bewohner liegt fast 11 Jahre über dem Erlanger Mittel, es dominieren mit 53% (Mittel ER: 27,8%) Paarhaushalte ohne Kinder im Haushalt.

In absehbarer Zeit wird ein Wechsel in der Bewohnerschaft und damit eine Verjüngung der Bevölkerung stattfinden. Aufgrund der engen planungsrechtlichen Vorgaben und der Grundstücksgrößen ist eine – in diesem Kontext häufig auftretende – Nachverdichtung allerdings kaum zu erwarten. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose geht für das Jahr 2031 von stabil rund 1.000 Einwohnern aus, bei einem signifikanten Anstieg der jüngeren Bevölkerungsgruppen.

Mögliche Bebauung

Die Fläche eignet sich insbesondere für den Wohnungsbau. Zu den angrenzenden Nutzungen ist ein ausreichender Immissionsschutz sicherzustellen. Im Sinne einer integrierten Stadt- und Verkehrsplanung wird entlang hochwertiger Infrastrukturen, wie der künftigen StUB, grundsätzlich eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt. Zur Erhaltung der Waldkulisse sollten mit Geschosswohnungsbauten aber i.d.R. fünf Geschosse nicht überschritten werden. Für ein an die Umgebung angepasstes und sozial stabiles Quartier ist auch ein angemessener Anteil an verdichtetem Einfamilienhausbau anzustreben.

Zur Sicherstellung städtebaulicher Qualität wird eine Rahmenplanung, z.B. städtebaulicher Wettbewerb, für sinnvoll erachtet, u.a. mit Ausgestaltung des Themas „Waldsiedlung“.

Planungsrelevante Kernpunkte

- **Änderung des BP 178 bzgl. Art der Nutzung, überbaubarer Fläche, Erschließung etc. erforderlich. Änderung des FNP bzgl. Art der Nutzung erforderlich.**
- **Synergien mit der bestehenden Siedlung (künftig veränderte Anforderungen an die soziale Infrastruktur) und der Kliniknutzung (Nahversorgung, Kindertagesstätte etc.) sollten frühzeitig geprüft werden.**
- **Abhängig von den Bautypen können Wohnungen für ca. 1.000 bis 2.500 Einwohner errichtet werden. Eine umfassende Rahmenplanung ist erforderlich.**

Infrastruktur / Verkehr

Technische Infrastruktur

Das Gelände des Bezirksklinikums ist im Nordosten an die Versorgungsnetze der ESTW für Strom, Gas und Wasser angeschlossen. Ein Fernwärmeanschluss besteht nicht, dafür verfügt das Klinikum über ein eigenes Heizwerk mit Wärmenetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt in südlicher Richtung an die Mischwasserkanalisation. Für eine Wohnbebauung wird der Ausbau der Infrastruktur – in Abhängigkeit von der geplanten Baudichte – erforderlich.

Eine erste grobe Einschätzung der entwässerungstechnischen Situation kommt zu folgendem Ergebnis:

Gemäß WHG § 55 ist immer zu prüfen, ob das anfallende Regenwasser versickert werden kann. Daher sollte die Versickerungsfähigkeit der Einzugsfläche untersucht werden. Im Süden des Areals verläuft der Steinforstgraben, so dass die abwassertechnische Entsorgung dort grundsätzlich über ein Trennsystem erfolgen könnte. Diesbezüglich müsste jedoch geprüft werden, inwieweit der Steinforstgraben für das abzuleitende Regenwasser noch aufnahmefähig ist. Hieraus resultierend ist dann der Drosselabfluss zu bestimmen und dementsprechend das erforderliche Volumen für die Regenrückhaltung zu ermitteln.

Bedingt durch die Topographie kann das Schmutzwasser aus dem Einzugsgebiet - zwischen Bezirksklinikum und der Reuth - direkt in den im Süden gelegenen Sammler Ei 900/1350 geführt werden. Gemäß der aktuellen Kanalnetzberechnung ist dieser Sammler jedoch bereits jetzt überlastet, so dass eine hydraulische Überrechnung dringend notwendig ist.

Verkehr

Die zentrale Zufahrt zum Klinikum erfolgt von Osten, über die Straße „Am Europakanal“. Untergeordnete, nicht öffentliche, Zufahrten wurden von Süden zur Kindertagesstätte und von Westen zum Wohnheim angelegt.

Die künftige Erschließung für den Kfz-Verkehr soll ebenfalls von Osten erfolgen, um verkehrsbedingte Belastungen von Wohngebieten möglichst zu vermeiden. Die Straße „Am Europakanal“ bietet ausreichend Reserven für zusätzliche Verkehre.

Derzeit werden das Klinikum und die Siedlung „In der Reuth“ von den Bussen der ESTW in Stichfahrten bedient. Die Haltestellen liegen unmittelbar am Eingang zu den Kliniken bzw. zentral im Wohngebiet, werden aber in dünnem Takt bedient. Eine häufigere und direkte Fahrtmöglichkeit besteht von den Haltestellen am Adenauerring, wo künftig auch die Stadt-Umlandbahn verlaufen soll. Durch eine Verbindungstrasse für den Busverkehr zwischen Klinikum und „In der Reuth“ könnte die ÖV-Erschließung verbessert werden.

Der Klinikbereich ist umzäunt und damit fußläufig schlecht zugänglich. Über den Membacher Steg besteht eine gute Fuß-/Radwegeverbindung nach Alterlangen und weiter ins Stadtzentrum. Eine direkte Fuß-/Radwegeverbindung nach Süden an den Adenauerring zur Haltestelle „Odenwaldallee“, zum Weg entlang des Steinforstgrabens und nach Büchenbach ist anzustreben.

Planungsrelevante Kernpunkte

- **Zufahrt ins Gebiet sollte von Osten über „Am Europakanal“ erfolgen.**
- **Zur Optimierung der ÖV-Erschließung: Durchbindung nach In der Reuth.**
- **Schaffung einer Fuß-/Radwegeverbindung in südlicher Richtung**
- **Klärung der Entwässerungssituation erforderlich: Südlich verlaufender Sammelkanal ist überlastet. Versickerungsfähigkeit und Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zu prüfen.**
- **Synergien mit der weiteren Kliniknutzung (z.B. BHKW mit Nahwärmenetz) sollten frühzeitig geprüft werden.**

Landschaft / Umwelt

Landschaftsplanung und Schutzgebiete

Das Bezirksklinikum ist außer im Westen, wo die Wohnsiedlung „In der Reuth“ angrenzt, von Wald umgeben und wird so von außen kaum wahrgenommen. Zusammen mit dieser Siedlung bildet es eine Insel innerhalb der Landschaftsschutzgebiete „Steinforstgraben“ im Süden und „Mönau“ im Norden. Die Mönau ist außerdem als Bannwald ausgewiesen.

Der Waldsteifen im Süden bildet eine erhaltenswerte Kulisse zum flachen Talgrund, sowie gegenüber dem Adenauerring und Büchenbach Nord. Entlang des Steinforstgrabens verläuft gemäß Landschaftsplan eine Frischluftschneise, die allerdings vom Damm des Main-Donau-Kanals beeinträchtigt wird. Diese Flächen werden landwirtschaftlich, überwiegend als Acker genutzt.

Im FNP ist der Bereich zwischen Steinforstgraben und Adenauerring als (geplante) Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellt.

Kompensationsbedarf

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung 2012 wurden auch im Bereich des Bezirksklinikums einige Flächen aufgenommen. Weitere Biotope befinden sich entlang des Steinforstgrabens. Es handelt sich jedoch jeweils nicht um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG. Die Kartierung ist nicht abschließend, Waldflächen wurden grundsätzlich nicht kartiert.

Für Teile des Geländes liegt gültiges Baurecht vor, für dessen Ausübung keine weitere Kompensation nach Naturschutzrecht zu erbringen ist. Sofern durch eine neue Bebauung zusätzliche Eingriffe erfolgen (z.B. Ausweitung des Baufensters), sind diese nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewerten und zu kompensieren.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Aktuelle Kartierungen zu gefährdeten Arten liegen nicht vor, allerdings ist aufgrund der Lebensraumausstattung z.B. mit dem Vorkommen von Vogel-, Fledermaus- und Reptilienarten zu rechnen.

Eingriffe in den Baumbestand

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt grundsätzlich die Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen. Anhand einer Bestandskartierung werden die Eingriffshöhe und die zu leistenden Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlung ermittelt.

Weite Flächen dürften als Wald im Sinne des Waldgesetzes anzusehen sein. In einer vergleichbaren Situation wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten als Kriterien eine Größe über 1.000 m² sowie weitere Aspekte wie die Geschlossenheit der Gehölzbestände etc. herangezogen. Auch kleinere Flächen wurden aufgrund des direkten Anschlusses an umgebenden Wald ebenfalls als Wald beurteilt.

Der bestehende Bebauungsplan ersetzt keine Rodungsgenehmigung. Für die ermittelten Waldflächen ist flächenmäßig im gleichen Umfang Ersatz zu leisten. Dabei müssen die Ersatzaufforstungsflächen üblicherweise ebenfalls im Verdichtungsraum der Städteachse Nürnberg-Fürth-Erlangen liegen.

Planungsrelevante Kernpunkte

- **Waldkulisse und unbebauter Talraum sollten möglichst erhalten bleiben.**
- **Für die Ermittlung des Eingriffs nach Naturschutzrecht sind bisher zulässige und neue Planung gegenüberzustellen.**
- **Für die Planung wird eine saP erforderlich. Evtl. Verbotstatbestände und geeignete Ausgleichsmaßnahmen nach Artenschutzrecht sind dort zu prüfen.**
- **Der Ausgleich für Rodungen kann voraussichtlich überwiegend nach Forstrecht erfolgen. Bannwald ist nicht betroffen.**