

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/256/2018/1

Sachstandsbericht zum GEWOBAU-Projekt Odenwaldallee CSU-Fraktionsantrag Nr. 113/2018

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	25.10.2018	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der CSU-Fraktionsantrag Nr. 113/2018 vom 29.08.2018 ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Fraktion der CSU hat beantragt, Informationen über zwei Bauvorhaben im Bereich der Odenwaldallee zu erhalten. Es handelt sich hierbei um zwei völlig unterschiedliche und getrennte Vorhaben:

1. Die GEWOBAU plant ein Gebäude mit ca. 90 Wohnungen im Süden des vorhandenen Quartiers zwischen der Bamberger Straße und der Odenwaldallee.
2. Im Bereich des Nahversorgungszentrums zwischen der Odenwaldallee und der Büchenbacher Anlage sind nach einem Eigentümerwechsel bauliche Änderungen geplant.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

1. Sachstand zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“

Mit Beschluss vom 25. April 2017 (vgl. Vorlage 610.3/043/2017) wurde die Verwaltung beauftragt, die sozialen Entwicklungen im Bereich Büchenbach-Nord zu beobachten und gleichzeitig vertiefend zu prüfen, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um der Situation und den Veränderungen im Stadtteil adäquat zu begegnen. Ziel ist, durch die Neuschaffung von gefördertem und frei finanziertem Wohnraum eine starke Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen und Vor-Ort-Angebote in den Bereichen Soziales, Jugendhilfe, Soziokultur auszubauen, um das Zusammenleben im Quartier zu verbessern.

Im Rahmen zweier Ämtergespräche wurden die Erkenntnisse der Stadtverwaltung über die soziale Lage zusammengetragen, das Gebiet räumlich definiert und sinnvolle Maßnahmen und Projekte dargestellt. Vorgesehen sind eine Familienpädagogische Einrichtung, Einrichtungen des Sozialamts (Sozialdienst für Erwachsene, Integrationsberatung, Musterwohnung für eine integrierte Wohn- und Seniorenberatung) sowie ein Bürgertreff. Den entsprechenden Beschluss fasste der Stadtrat am 22. März 2018. Im Rahmen ihres Bauvorhabens wird die GEWOBAU Räumlichkeiten im Erdgeschoss und ggf. im ersten Obergeschoss herstellen, die anschließend von der Stadt angemietet werden sollen.

Bereits seit Dezember 2017 gibt es in diesem Bereich Streetwork (vgl. Vorlage 51/152/2017).

Im September 2017 beauftragte der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss die Verwaltung darüber hinaus, die Aufnahme des Gebiets in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ zu beantragen (vgl. Vorlage 610.3/047/2017). Die Beantragung bei der Regierung von Mittelfranken erfolgte im Januar 2018. Der Antrag wird aktuell noch geprüft. Derzeit bereitet die Verwaltung die Vergabe der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Büchenbach-Nord an ein externes Planungsbüro vor.

2. Sachstand zum geplanten Bauvorhaben der GEWOBAU

Die GEWOBAU plant ein Gebäude mit ca. 90 Wohnungen im Süden des vorhandenen Quartiers zwischen der Bamberger Straße und der Odenwaldallee. Die von der GEWOBAU im Rahmen einer Bauvoranfrage 2017 eingereichten Pläne für den Neubau sollten nach Abstimmung in der Verwaltung und Vorstellung im Baukunstbeirat überarbeitet und zur erneuten Prüfung vorgelegt werden.

Seit März 2017 fanden darüber hinaus insgesamt sieben Sitzungen des Runden Tisches statt, der das Bauvorhaben begleitet. Der Runde Tisch hat in den vergangenen Monaten verschiedene Änderungen am Projekt angeregt sowie allgemeine Hinweise gegeben. Unter anderem waren dies:

- Veränderung der Baukubatur
- Reduzierung der Wohnungsanzahl auf 90 WE/GE
- 2-3 Parkpaletten statt großer Tiefgarage
- Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen
- Beantragung von Fördermitteln im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“
- Treffpunkt zur Förderung der Gemeinschaft

Die Überarbeitung der mit der Bauvoranfrage 2017 eingereichten Pläne wurde auf Basis der Abstimmung mit der Stadtverwaltung sowie der Ergebnisse des Runden Tisches aktuell abgeschlossen. Nach der Behandlung im Aufsichtsrat der GEWOBAU sowie am Runden Tisch werden die Pläne der Stadtverwaltung zur weiteren Bearbeitung übermittelt. Der Wohnungsmix ist aktuell Gegenstand von Gesprächen zwischen Stadtverwaltung und GEWOBAU. Voraussichtlich entscheidet der Aufsichtsrat darüber in seiner Sitzung am 26. Oktober. Der Baubeginn ist für 2019 vorgesehen.

Das geplante Wohngebäude der GEWOBAU befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199. Da das Baurecht vollständig ausgeschöpft ist, hat der UVPA am 17.04.2018 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 199 mit einem 4. Deckblatt geändert werden soll, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubauten zu schaffen.

Hierbei sind insbesondere folgende Ziele zu berücksichtigen:

- Vielfalt und soziale Durchmischung des Quartiers sollen durch ein geeignetes Wohnungsmenge gefördert werden.
- Das Wohnumfeld soll verbessert werden.

Damit wird auch den Zielsetzungen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ entsprochen.

Die geplante zusätzliche Wohnbebauung an der Odenwaldallee bietet zahlreiche Vorteile:

- Das Grundstück befindet sich im Eigentum der GEWOBAU.
- Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind weitgehend versiegelt und werden aktuell als Stellplatzanlage genutzt. Durch eine Bebauung wird dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.
- Es wird dringend benötigter Wohnraum an einem infrastrukturell gut ausgestatteten Standort geschaffen.
- Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sollen durch weitere, vor allem soziale Einrichtungen in den neuen Gebäuden ergänzt werden.
- Mit dem geplanten Gebäude wird der öffentliche Raum zur Büchenbacher Anlage hin gefasst werden.

3. Sachstand zu Änderungen im Bereich des Nahversorgungszentrums

Der neue Eigentümer des Nahversorgungszentrums führt Gespräche mit der Stadtverwaltung über das weitere Vorgehen zur Entwicklung eines geeigneten Konzepts für das ca. 3.400 m² große Grundstück mit Gebäuden aus den 1980er Jahren.

Ziel der Stadtplanung wird es sein, die zentralen Nutzungen des Standorts zu stärken, damit ein funktionsfähiges Zentrum mit den für den Stadtteil wichtigen Einrichtungen erhalten und dem aktuellen Bedarf angepasst werden kann. Das städtebauliche Einzelhandelskonzept der Stadt Erlangen ist hierbei zu berücksichtigen. Der vorhandene Einkaufsmarkt soll erhalten bleiben.

In Teilbereichen des Zentrums strebt der neue Eigentümer auch zusätzlichen Wohnungsbau an. Zur Ermittlung einer angemessenen Dichte und Höhe der Bebauung sollen verschiedene Entwurfsvarianten im Rahmen eines städtebaulich-architektonischen Wettbewerbs entwickelt werden.

Die städtischen Flächen im Umfeld des Nahversorgungszentrums sollen in die Planungsüberlegungen einbezogen werden. Hierbei werden auch Zielsetzungen aus der geplanten Aufnahme des Gebietes „Büchenbach-Nord“ in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ einfließen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Quartier der GEWOBAU zwischen der Bamberger Straße und der Odenwaldallee:

Über das gegenwärtig beantragte Vorhaben der GEWOBAU hinaus wird der Bebauungsplan mit der Zielsetzung weiterentwickelt werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebauliche Verbesserungen des Quartiers zu gewährleisten.

Änderungen im Bereich des Nahversorgungszentrums:

Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich des Nahversorgungszentrums ist der Bebauungsplan Nr. 402. Die Planungen des Investors befinden sich aktuell in einem frühen Stadium. Sobald ein konkretes Konzept vorliegt, wird geprüft werden, inwieweit eine Änderung des bestehenden Baurechts erforderlich bzw. vertretbar ist.

Dies könnte durch Ausweitung des Geltungsbereichs des o.g. 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 199 oder durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 erfolgen.

Die Verwaltung strebt eine grundsätzliche Einigung mit dem Investor über die nächsten Schritte an. Nach einem Beschluss über das weitere Vorgehen soll ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden, um die Möglichkeiten einer Weiterentwicklung des Zentrumsbereichs aufzuzeigen. Auch hier werden die Ziele des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ berücksichtigt werden.

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

Anlagen:

Anlage 1 CSU-Antrag Nr. 113/2018

Anlage 2 Übersichtslageplan

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Stadtrat am 25.10.2018

Protokollvermerk:

Herr StR Höppel bittet darum, dass die Gewobau den Stand des Projektes in der nächsten Stadtteilbeiratssitzung in Büchenbach präsentiert. Zudem soll der private Investor seine Ideen im Jahr 2019 im Stadtteilbeirat Büchenbach vorstellen. Der Vorsitzende OBM Dr. Janik merkt an, dass das Thema zunächst am Runden Tisch diskutiert werden soll, dann kann eine Info an den Stadtteilbeirat erfolgen. Dem privaten Investor soll dies so vorgeschlagen werden.

Ergebnis/Beschluss:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der CSU-Fraktionsantrag Nr. 113/2018 vom 29.08.2018 ist damit bearbeitet.

mit 45 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Winkler
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang