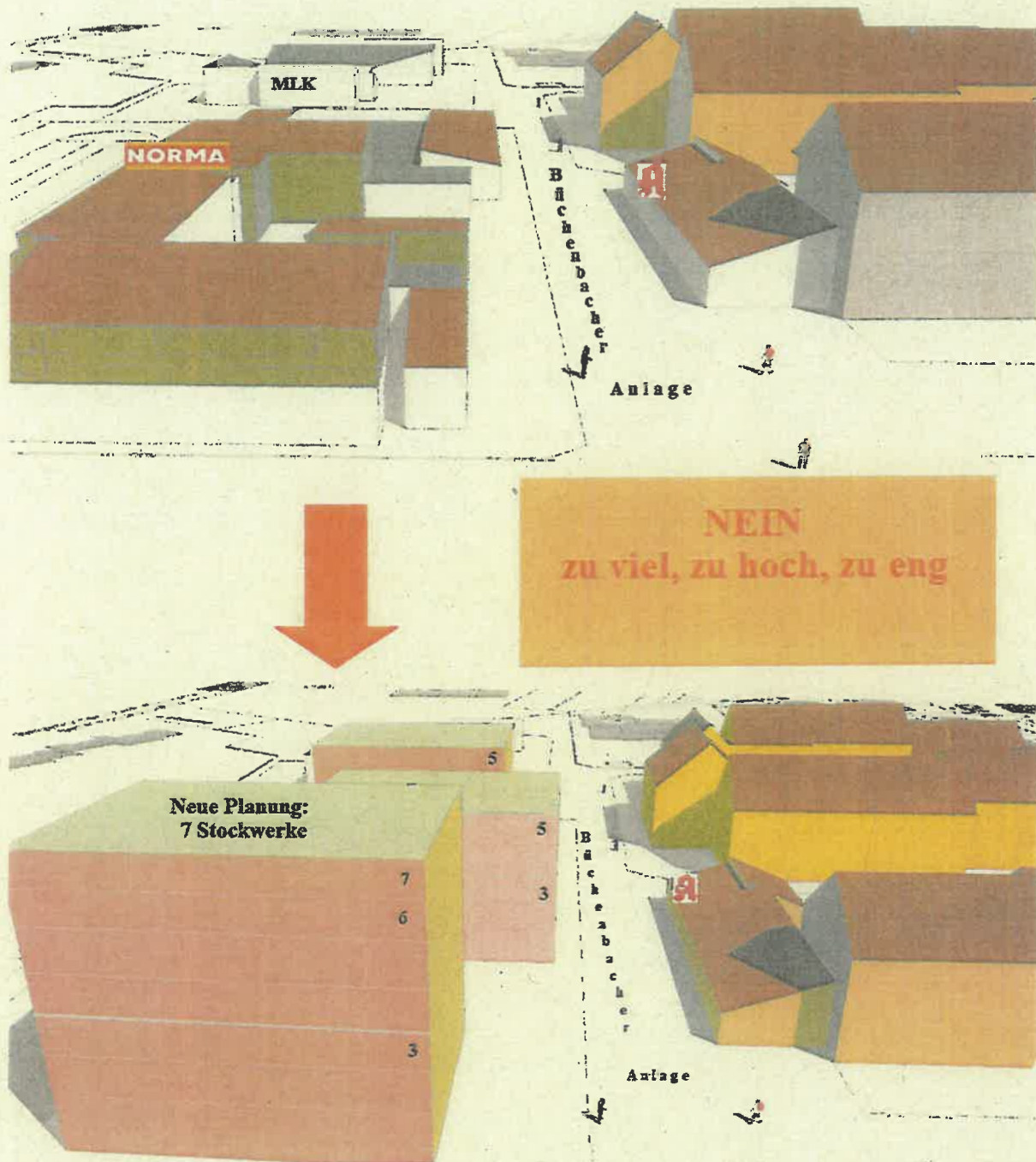


Büchenbach-Nord, **NORMA**-Gelände Keine Nachverdichtung um jeden Preis!



Wir fordern daher:

- **Echte Bürgerbeteiligung im Dialog**
- **Weniger Wohneinheiten**
- **Bauhöhenbegrenzung auf 3 Stockwerke**
- **Erhalt des Kleingewerbes und des Einkaufszentrums**
- **Die Planung eines attraktiven Quartierplatzes**



AN: Oberbürgermeister und Stadtrat

Petition:

In Büchenbach-Nord sind zwei große Bauvorhaben geplant:

1. Die GEWOBAU (Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen) will in der Bamberger Straße ein großes Grundstück mit einem mehrteiligen Gebäude bis zu 7 Stockwerken bebauen.
2. Ein Privatinvestor will direkt daneben das Einkaufszentrum (Normagelände) in der Odenwaldallee abreißen und durch ein dreiteiliges Gebäude mit 7 und 5 Stockwerken ersetzen.

Wir sind der Meinung, dass Büchenbach-Nord eine Bebauung dieses Ausmaßes auf einem so engen Raum nicht verträgt. Büchenbach ist bereits der am dichtesten besiedelte Stadtteil Erlangens und sozialer Brennpunkt.

Es ist zu viel, zu hoch und zu eng!

Wir fordern daher:

- Echte Bürgerbeteiligung im Dialog
- Weniger Wohneinheiten
- Bauhöhenbegrenzung auf 3 Stockwerke
- Erhalt des Kleingewerbes und des Einkaufszentrums
- Die Planung eines attraktiven Quartierplatzes

Begründung:

1. Büchenbach-Nord ist seit langem ein sozialer Brennpunkt. Kein Wunder, denn der Stadtteil ist der am dichtesten besiedelte Stadtteil Erlangens und hat den höchsten Sozialindex, was bedeutet: hoher Anteil an Sozialgeldempfängern (unter 15 Jahre), viele Personen in Bedarfsgemeinschaften (Hartz IV), hoher Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld (SGB III), hoher Anteil von Haushalten mit Alleinerziehenden und viele Familien mit Migrationshintergrund. Und die Prognose sagt für die nächsten zwei Jahre eine weitere Steigerung des Sozialindex und damit eine Verschlechterung voraus!
2. Der gültige Bebauungsplan sieht eine Bebauung in dem geplanten Maß nicht vor. Und das hat Gründe. Die komplette Nordseite dieser Ost/West-Achse, die die Büchenbacher Anlage darstellt, ist nur 1- bis 2-geschossig bebaut. Man hat hier ein kleines Zentrum geschaffen, das in dem ansonsten sehr dicht besiedelten Gebiet Luft zum Atmen bietet. Mit einem Restaurant und diversem Kleingewerbe ist hier ein Ort entstanden, wo die Menschen sich begegnen und verweilen können. Das funktioniert aber nur, wenn der Ort auch attraktiv bleibt, sowohl architektonisch, als auch bzgl. des Angebotes an Geschäften und Aufenthaltsräumen. Das geplante Gebäude ist optisch langweilig, passt nicht in das Umfeld und ist zu hoch. Und wird es das Kleingewerbe noch geben? Räume für Ballettschule oder das Gesundheitszentrum? Attraktiver wird der Ort durch das Bauvorhaben nicht!
3. Ein weiteres gravierendes Problem sehen wir in dem entstehenden Parkraummangel. Auf der Südseite der Büchenbacher Anlage gibt es 3 große Wohnanlagen, hier wohnen ca. 300 Menschen! Neben den Wohnanlagen gibt es zwei Kirchen, einen Kindergarten, eine Arztpraxis, eine Zahnarztpraxis und eine Apotheke. Menschen besuchen die Gottesdienste und andere kirchliche Veranstaltungen, Eltern bringen ihre Kinder zum Kindergarten, Patienten suchen die Praxen auf und Kunden nutzen die Einkaufsmöglichkeiten. Sie

alle benötigten Parkraum, der bereits jetzt in der Odenwaldallee knapp bemessen ist. Für die Bewohner der neuen Wohnanlage „Odenwaldallee“ sind zwar Tiefgaragenparkplätze geplant. Doch was ist mit Parkplätzen für die Kunden des größer geplanten Einkaufszentrums? Auch die neuen Bewohner des GeWöBau-Komplexes und die Besucher der öffentlichen Einrichtungen im dortigen Gebäude benötigen dringend Parkraum. Finden die Leute aber keinen Parkplatz mehr, wird das Stadtteilzentrum nicht mehr aufgesucht, Läden schließen, jede verfügbare Freifläche wird zugeparkt. Attraktiver wird es also nicht.

4. Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" Siehe
<https://www.erlangen.de/desktopdefault.aspx/tabid-2013/>.

Auf Grund der aktuellen Situation und der prognostizierten Entwicklung (s. Sozialindex) von Büchenbach-Nord hat die Stadt Erlangen 2019 beschlossen, BÜ-Nord in das Programm aufzunehmen.

Eine Koordinierung des Programms mit den zwei geplanten Bauvorhaben findet allerdings nicht statt. Es wäre wichtig, zunächst die Ergebnisse der Analyse, die in dem Programm durchgeführt wird, abzuwarten, bevor der Stadtteil so deutlich verändert wird.

Widersprüche zu den Zielen des Programms sollten vermieden werden, als da wären:

- Aufwertung von Stadtteilen ABER Die Bauvorhaben berücksichtigen unzureichend die Entwicklungsziele des Stadtteils, Analyse wird nicht abgewartet
- Schaffung von Freiräumen ABER Verengung der Räume zwischen den Gebäuden bis in Höhen von 5-7 Stockwerken (Straßenschlucht)
- Gestaltung eines lebendigen Stadtplatzes / Quartierplatzes (für Begegnung, Aufenthalt, Treffpunkt) ABER Ist für die Bevölkerung nicht vorgesehen, nur Dachterrasse für einige Bewohner
- Sicherung der Nahversorgung und Dienstleistungsangebote (bezahlbare Mieten!) ABER Ob und was es geben wird entscheidet der Investor im Sinne der Profitmaximierung
- Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiräume ABER Große Freiräume gehen durch das Gewöbau-Projekt verloren
- Förderung der Qualität des Wohnens ABER Statt Grünflächen Parkplätze

Fazit:

In ihrer städtebaulichen Maßstäblichkeit und Baugestaltung steht die geplante Nachverdichtung in krassem Gegensatz zur vorhandenen Bebauung. Der bestehende Charakter eines Stadtteilzentrums wird zerstört, Freiräume werden durch Straßenschluchten ersetzt, der soziale Sprengstoff erhöht. Wir verstehen, dass Wohnraum knapp ist, aber Bauen um des Bauens willen darf nicht die Maxime des Handelns sein!

Die örtlichen Gegebenheiten müssen berücksichtigt werden. Büchenbach-Nord braucht kluge Verbesserungen, keine Verschärfung der Probleme!

Weitere Informationen finden sie hier:

- <https://bit.ly/397GObJ>
- <https://bit.ly/397seRA>
- <https://bit.ly/2Op19kE>

3.2.20: Neuer Planungsstand; 7 Stockwerke für den westlichen Block

I. Schreiben an:

Stadt Erlangen

Der Oberbürgermeister

Rathausplatz 1
91052 Erlangen
E-Mail stadt@stadt.erlangen.de
Internet <http://www.erlangen.de>
Az. OBM/CG001

28. Februar 2020

Ihre Petition / Unterschriften Büchenbacher Anlage

Sehr geehrter

vielen Dank dafür, dass Sie mir vor Kurzem eine Mappe mit Unterschriften zum Bauvorhaben in der Büchenbacher Anlage übergeben haben. Ich möchte Sie heute darüber informieren, dass ich die Unterschriften an das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung weitergegeben habe.

Die vergangenen Wochen und Monate haben gezeigt, dass sich sehr viele Menschen in Büchenbach-Nord aktiv in die Gestaltung ihres Stadtviertels einbringen - egal ob am Runden Tisch der GEWOBAU, im direkten Gespräch mit dem Investor z.B. bei der Winterwerkstatt im Januar, im Rahmen des ISEK-Prozesses etc. Dass wir diese Diskussionen gemeinsam führen, ist sehr wichtig, denn nur so können möglichst viele Belange mitbedacht werden und nur so können wir gemeinsam das Beste für Büchenbach-Nord herausholen. Für mich persönlich ist dabei klar: Der Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs muss überarbeitet werden. Denn am Ende muss ein Gebäude entstehen, das in den Stadtteil passt. Für die vielen Hinweise, die ich persönlich, aber auch die Kolleginnen und Kollegen in der Stadtverwaltung erhalten haben, danke ich herzlich.

Sie hatten außerdem am 10. Dezember per E-Mail einige Fragen an mich gerichtet. Inzwischen sind die nächsten Schritte absehbar, so dass ich mich heute auch in dieser Angelegenheit mit Informationen zum aktuellen Stand an Sie wende. Die nachfolgenden Informationen habe ich auch als öffentliche Stellungnahme bei Open Pétition abgegeben.

Warum befürwortet die Stadt die Entwicklung in der Büchenbacher Anlage?

Dass das Zentrum der Büchenbacher Anlage in die Jahre gekommen ist, ist offensichtlich. Die Immobilie verliert nach und nach an Attraktivität. Ohne Investitionen in den Standort ist künftig der Verlust der dortigen Einrichtungen und damit auch der Nahversorgung zu befürchten. Die Menschen in Büchenbach-Nord sind aber darauf angewiesen, dass Nahversorgung, Ärztinnen und Ärzte und sonstige Dienstleistungen auch in Zukunft im Stadtteil erreichbar sind. Ziel der Stadt ist es, dass die bestehenden Einrichtungen der Nahversorgung, für Kleingewerbe und Dienstleistungen erhalten und ausgebaut werden, dass eine verträgliche Zahl an Wohnungen neu entsteht und dass Büchenbach-Nord damit als Ganzes einen positiven Entwicklungsschub erhält.

Warum hat die Stadt das Zentrum der Büchenbacher Anlage nicht selbst erworben?

Das Zentrum der Büchenbacher Anlage ist in privatem Eigentum; es gehört nicht der Stadt. Die Stadt wusste zu einem frühen Zeitpunkt von der Verkaufsabsicht des Vorbesitzers. Auch auf Grund des aufgerufenen Preises kam ein Erwerb durch die Stadt nicht infrage. Letztlich erwarb die Fa. Bauwerke Liebe & Partner die Immobilie. Es folgten Gespräche mit der Stadtverwaltung über die künftige Entwicklung.

Warum gab es einen Architektenwettbewerb?

Die Stadt hat dem Investor die Durchführung eines Architektenwettbewerbs empfohlen. In einem Architektenwettbewerb erarbeiten konkurrierende Architekten verschiedene Planungen für Gebäude. Dadurch wird es möglich zu sehen, was baulich umgesetzt werden kann und was nicht. Architektenwettbewerbe sind daher ein wichtiges Instrument, ein Bauvorhaben mit möglichst hoher Qualität zu planen. Der Investor hat den Architektenwettbewerb durchgeführt.

Was passiert aktuell?

Der Architektenwettbewerb brachte einen Siegerentwurf hervor, der im Spätsommer 2019 erstmals vorgestellt wurde und seitdem intensiv diskutiert wird. Auf dieser Grundlage führen das Referat für Planen und Bauen sowie das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung derzeit wie in solchen Fällen üblich Gespräche mit dem Investor mit dem Ziel, in kritischen Fragen eine Überarbeitung und Anpassung der Planunterlagen zu erreichen. Viel diskutierte Themen, wie unter anderem die Fassadengestaltung, die Höhe der Gebäude inkl. Abstandsflächen und die im Siegerentwurf vorgesehene Überdachung, spielen dabei eine Rolle. Am Ende soll ein angemessener Ausgleich zwischen den Anforderungen des Stadtteils und den Anforderungen des Investors gefunden werden.

Was sind die nächsten Schritte?

Voraussichtlich im April wird sich der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt mit den überarbeiteten Planungen befassen. Die Verwaltung wird dem Ausschuss vorschlagen, mit dem erforderlichen Bebauungsplanverfahren zu beginnen, welches ergebnisoffen ist. Solche Verfahren nehmen erfahrungsgemäß ca. 2 Jahre in Anspruch. Befürchtungen, die zuletzt mehrfach geäußert wurden, es werde zuerst geplant und dann das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Büchenbach-Nord fertiggestellt, treffen nicht zu. Das ISEK wird voraussichtlich Ende 2020 vorliegen, so dass die Ergebnisse definitiv in das Bebauungsplanverfahren einfließen können.

Warum soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden?

Der bestehende Bebauungsplan sieht an der Stelle eine zweigeschossige Bebauung ohne Gewerbe vor. Das heute vorhandene Gewerbe widerspricht somit den eigentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Investor hätte also unter den jetzigen Gegebenheiten nicht die Pflicht, das bestehende Gewerbe und folglich den Einzelhandel, der für die Nahversorgung in Büchenbach-Nord von großer Bedeutung ist, zu erhalten. Der Investor ist aber bereit, an dem Standort auch künftig Einzelhandel zu ermöglichen. Der neue Bebauungsplan ist daher das Instrument, mit dem die Zukunft der Nahversorgung für Büchenbach-Nord langfristig gesichert werden kann. Und: Schon ab dem Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, sind bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ziele des Beschlusses – also z.B. der Erhalt der Nahversorgung – einzuhalten.

Was plant die GEWOBAU?

Die städtische GEWOBAU errichtet nördlich der Büchenbacher Anlage (auf einer heute als Parkplatz genutzten Fläche) geförderte Wohnungen und Räume für Gewerbe und Dienstleistungen. Unter anderem werden ein Bürgertreff mit Kultur- und Freizeitangeboten (Amt für Soziokultur), eine Familienpädagogische Einrichtung (Stadtjugendamt) sowie Einrichtungen des Sozialamts (Anlaufstelle für Senioren, Integrationsberatung, Sozialdienst für Erwachsene) einziehen. Auch die Lebenshilfe und die Sparkasse werden einziehen. Wenn alle nötigen Voraussetzungen geschaffen sind, wird die GEWOBAU für das Vorhaben einen Bauantrag bei der Stadt einreichen.

Warum werden in Büchenbach-Nord überhaupt Wohnungen gebaut?

Wohnen ist in Erlangen weiterhin zu teuer. In beiden Projekten werden daher auch Wohnungen geplant, um das Angebot an Wohnraum zu erweitern. Im Fall der GEWOBAU wird ein Parkplatz überbaut, im Fall des Zentrums der Büchenbacher Anlage wird ein bestehendes Gebäude in zentraler Lage neu und mit mehr Stockwerken errichtet. Das stärkt das Zentrum und schont Flächen.

Welche Wohnungen entstehen in Büchenbach-Nord?

Großer Wert wird auf bezahlbare, d.h. geförderte Wohnungen gelegt. Die GEWOBAU errichtet nur geförderte Wohnungen. Im Zentrum der Büchenbacher Anlage werden mindestens 30 % der neu entstehenden Wohnungen gefördert sein. Grundlage für die Förderung ist nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz das Einkommen. Es gibt drei unterschiedliche Einkommensstufen. Wann immer geförderte Wohnungen gebaut werden, achtet die Stadt im Zusammenspiel mit dem Bauherrn – in diesem Fall auf der einen Seite die GEWOBAU, auf der anderen Seite der Investor – darauf, welche Einkommensstufe zu welchem Stadtteil passt. Ziel ist immer eine gute Mischung. Diese ist in Büchenbach-Nord besonders wichtig, wo viele Menschen die soziale Lage als kritisch empfinden. Der genaue Wohnungsmix ist noch nicht festgelegt. Aber auch die Errichtung freifinanzierter Wohnungen wird einen Beitrag für die soziale Stabilität leisten werden.

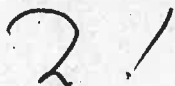
Welche Rolle spielt die Stadt-Umland-Bahn?

Die Stadt-Umland-Bahn (StUB) wird, vom Kanal kommend und auf dem Adenauerring verlaufend, eine Haltestelle „Odenwaldallee“ haben. Sie wird also am nördlichen Rand von Büchenbach-Nord liegen. Büchenbach-Nord erhält damit eine schnelle und direkte Anbindung an die Erlanger Innenstadt. Die Fahrtzeit zum Bahnhof beträgt fünf Minuten.

Wie geht es mit dem ISEK weiter?

Das ISEK wird derzeit vom beauftragten Büro Regina Sonnabend kooperativ planen in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Holger Schmidt von BfS aus Dessau-Roßlau erarbeitet. Das Büro hat dazu viele Gespräche im Stadtteil und mit Akteuren, die sich mit dem Stadtteil befassen, geführt. Einen Einblick in die Arbeit gab es im Rahmen der „Winterwerkstatt“ im Januar. Das ISEK soll festlegen, wie sich der Stadtteil in den kommenden Jahrzehnten entwickeln soll und mit welchen Maßnahmen das erreicht werden kann. Voraussichtlich Ende 2020 wird das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Büchenbach-Nord abgeschlossen sein.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Florian Janik

II. Kopie <Ref. VI/61> (mit Unterlagenmappe) z. W.

III. Kopie Enaio/PMA z. V.

