

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/611

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/163/2023

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

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	25.07.2023	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	25.07.2023	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 66

Information: Stadtteilbeirat Büchenbach

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	Stadtrat	25.06.2020	Ö	Beschluss	Angenommen mit Änderungen
Antrag des Stadtteilbeirat Büchenbach Nr. 422/2020 vom 25.11.202	UVPA	16.03.2021	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Erweiterung des Geltungsgebietes	UVPA	29.03.2022	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Zustimmung zum Bebauungsvorschlag und weiteres Vorgehen	UVPA	16.05.2023	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen

I. Antrag

Der Entwurf des 5. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 402 der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.07.2023 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Plangrundstück befindet sich das bestehende Nahversorgungszentrum, in dem sich derzeit eine Sparkassen-Filiale, ein Norma-Supermarkt, ein Restaurant und mehrere Kleingewerbe befinden. Der mittlerweile veraltete Gebäudekomplex soll durch einen modernen, hochwertigen Neubau ersetzt werden.

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 (freifinanzierter und EOF-) 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.

Grundlage der Planung ist der 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 2019 in Verbindung mit der nachfolgenden Überarbeitung, welche mit Beschluss 611/158/2023 durch den UVPA in der Sitzung am 16.05.2023 zuletzt zur Kenntnis genommen wurde.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 201, 221, 221/3, 234/9, 234/10, 234/11, 234/12, 234/13 und 234/14 der Gemarkung Büchenbach. Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 0,73 ha (siehe Anlage 1).

c) Planungsrechtliche Grundlage

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

Die geplante Gewerbe- und Wohnnutzung auf den Gemeinbedarfsflächen weicht von der Darstellung des FNP ab. Auf Grund der Größe des abweichenden Teils des Plangebiets von weniger als 0,5 ha und der nicht vorhandenen Auswirkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt widerspricht das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des wirksamen FNP ist somit nicht erforderlich.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 5. Deckblattes zum Bebauungsplans Nr. 405 der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – mit integriertem Grünordnungsplan.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) hat am 23.06.2020 beschlossen, für das geplante Nahversorgungszentrum das 5. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 402 der Stadt Erlangen nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 08.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Zusätzlich fand am 17.10.2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der etwa 100 Personen teilnahmen. Die vorgetragenen Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

Städtebau

Städtebauliches Konzept / Wettbewerb / Geschossigkeit

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf zurückzuführen. Die Neuplanung reagiert auf die vorhandene Bebauung. Die Geschossigkeit der baulichen Hochpunkte für die Wohnnutzung wird in der weiteren Planung auf max. 5 Vollgeschosse beschränkt.

Gesunde Wohnverhältnisse

Es wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt und eine Beschattungsstudie in Auftrag gegeben. Im Ergebnis konnte festgehalten

	werden, dass sowohl für die Umgebung wie auch die neu geschaffenen Wohnungen die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden.
Nutzung	Die bestehende Nahversorgung und unterschiedliche, interessante Nutzungen tragen zu einer Belebung des Quartiers bei. Durch das neu geschaffene Nahversorgungszentrum wird es ein Café mit Außengastronomie geben, in dem sich getroffen und verweilt werden kann. Die Sparkasse zieht in den geplanten Neubau der GEWOBAU nördlich des Plangebietes um, welcher darüber hinaus noch Räumlichkeiten für kleinteilige Nutzungen bieten wird. Im 1. OG des frei stehenden Gebäudeteils wird die Möglichkeit geschaffen, Arztpraxen und andere Dienstleistungen unterzubringen.
Verschlechterung soziale Situation	Zwischen der Verschlechterung der sozialen Situation und dem Wohnungsbau, insbesondere dem geförderten Wohnungsbau, besteht kein Zusammenhang. Durch die geplante Maßnahme wird die erwünschte Mischung im Quartier erhalten und gefördert. Das Angebot verschieden großer, attraktiver Wohnungen, neu gestaltete, gut nutzbare Freiflächen mit Erhalt der Nahversorgung in moderner Qualität tragen dazu bei.
Freiraum	
Anbindung an Büchenbacher Anlage	Die Büchenbacher Anlage ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Durch den Höhenunterschied zur Odenwaldallee ist eine Treppen- und Rampenanlage notwendig. Diese werden so ausgeführt, dass Sie keine Einschränkung des Durchgangsverkehrs der Büchenbacher Anlage darstellen. Zur Büchenbacher Anlage selbst soll in naher Zukunft ein eigenständiges Projekt im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ unter Einbeziehung der Anwohnerschaft durchgeführt werden.
Anordnung Freiflächen	Zur Auflockerung des städtebaulichen Konzepts stehen die Hochpunkte nicht „in Reihe“ sondern versetzt und dementsprechend sind auch die Freiräume der Bewohner*innen im 1. OG teils im Norden gelegen. Durch die vermehrt auftretenden Hitze-Temperaturen werden Frei- und Spielbereiche im Süden kritischer hinterfragt und können im Norden gelegen besser und durchgehender genutzt werden.
Verkehr	
Stellplätze	Der Stellplatzschlüssel entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen. In der Stellplatzsatzung ist der Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit für den geförderten Wohnungsbau festgesetzt. Eine Erhöhung des Schlüssels ist derzeit nicht vorgesehen. In der Vergangenheit wurde bereits durch den Voreigentümer eine größere Anzahl an Stellplätzen abgelöst. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches Möglichkeiten zur Nutzung von Alternativen zum eigenen Auto darlegt. Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden ober- und unterirdisch geschaffen.
ÖPNV	Die bestehende Bushaltestelle verbleibt auf der Nordseite des Gebäudes. Es ergibt sich keine Änderung zum Bestand für die Nutzung des Busverkehrs.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 stattgefunden.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu Änderungen und Ergänzungen der Planung geführt. Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in der Anlage 2 entnommen werden.

b) 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 Nahversorgungszentrum und Schaffung von neuem Wohnraum
- Verträgliche Baudichte (bis 5 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 Wohnungsgemenge fördern (Eigentumswohnungen / 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“ gewonnenen Erkenntnisse spiegeln diese städtebauliche Zielsetzung grundsätzlich wieder (vgl. Vorlage 610.3/091/2020).

Ergänzend zu den zuvor genannten Zielen sollen folgende Anregungen aus dem Antrag Nr. 067/2020 der Klimaliste vom 19. Mai 2020 ebenso in der weiteren Planung geprüft werden:

- Auslegung des Flachdachs im 1. Stock als Garten für die Bewohner der darüber liegenden Stockwerke
- Nutzung des Regenwassers der im 5. Stock liegenden Dächer zur Bewässerung der Gründach-Gärten
- Anzustreben ist die Ausführung eines Passivhaus-Energiestandards, mindestens Ausführung des KfW40-Standards.
- Maximale Ausnutzung der Dachflächen für Photovoltaik (jedes Dach mit Potenzial von ca. 50 kW Anlage)

c) Einziehung und Erweiterung von Widmungen

Auf dem Flurstück Nr. 201, Gemarkung Büchenbach, besteht im Umlauf der bestehenden Gebäude eine Widmung als ‚Eigentümerweg‘. Da durch die Planung die baulichen Anlagen und Freiflächen neu strukturiert werden, verliert die bestehende Widmung ihre Notwendigkeit und Richtigkeit. Deshalb soll die Widmung eingezogen werden.

Gleichzeitig soll die Widmung ‚Ortsstraße‘ um die Flurstücke-Nrn. 234/9, 234/10, 234/11, 234/12, 234/13 und 234/14, welche bisher als PKW-Abstellflächen genutzt werden, erweitert werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags werden die genannten Flurstücke an die Stadt Erlangen übertragen und sollen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche werden und entsprechend gewidmet werden.

c) Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des Nahversorgungszentrums ist kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsrege-

lung verbunden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass die Planung gegenüber dem fast vollversiegelten Ist-Zustand des innerstädtischen Grundstückes eine Verbesserung der innerstädtischen Vegetation bewirkt.

Eine Ausweisung und Zuordnung von internen oder externen Ausgleichsflächen wird demzufolge nicht erforderlich.

Zusammenfassung Umweltbericht

Um die durch die Planung entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt zu beurteilen, wurde der momentane Zustand der relevanten Schutzgüter untersucht und eine Prognose für Ihre Entwicklung im Planungsfall erstellt.

Erhebliche oder sehr erhebliche Auswirkungen des Bauvorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand auf die Schutzgüter nicht zu erwarten.

Weniger erhebliche Auswirkungen sind auf das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild zu erwarten.

Die Auswirkungen hinsichtlich der Prüfkriterien menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm), Pflanzen, biologische Vielfalt, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft und kulturelles Erbe sind als nicht erheblich einzustufen.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Prüfkriterien sind ebenfalls nicht zu erwarten. Seltene und schutzwürdige Biotope, Böden oder sonstige Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen werden von dem geplanten Nahversorgungszentrum nicht in Anspruch genommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich durch die Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Insgesamt werden sich die Erholungsfunktion im Plangebiet und das Mikroklima durch die zusätzliche innerstädtische Vegetation über das Plangebiet hinaus verbessern.

4. Klimaschutz:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Umwelt- und Klimaaspekte durch die Ausarbeitung eines Umweltberichts einer eingehenden Betrachtung zugeführt.

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 Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis
3 Stand des Bauleitplanverfahrens

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang