

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/048/2021

## 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 199 - Odenwaldallee - mit integriertem Grünordnungsplan

hier: Weiteres Vorgehen und Fraktionsantrag der CSU-Fraktion Nr. 114/2021

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	11.05.2021	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Ref. I

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	17.04.2018	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen

## I. Antrag

**A** Das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 199 – Odenwaldallee – der Stadt Erlangen - für das Gebiet südlich der Steigerwaldallee, westlich der Bamberger Straße, östlich und nördlich der Odenwaldallee – wird entsprechend der Variante 1 fortgeführt.

oder

**B** Das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 199 – Odenwaldallee – der Stadt Erlangen - für das Gebiet südlich der Steigerwaldallee, westlich der Bamberger Straße, östlich und nördlich der Odenwaldallee – wird entsprechend der Variante 2 fortgeführt.

Der Antrag-Nr. 114/2021 der CSU-Fraktion ist damit bearbeitet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Im Norden des Stadtteils Büchenbach befindet sich an der Odenwaldallee eine Wohnanlage der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU aus den 1970er Jahren. Im Zuge der energetischen Sanierung der Gebäude sollen zusätzliche Wohngebäude am südlichen Rand des Gebiets errichtet werden. Ziele der Planung sind die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Unterbringung von sozialen Einrichtungen und Aufwertungen im Bereich der Freiflächen.

Da das Baurecht im Bebauungsplan Nr. 199 vollständig ausgeschöpft ist, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neubauten geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat der UVPA am 17.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 199 gefasst.

Seit dem Aufstellungsbeschluss ist das Verfahren jedoch aufgrund unterschiedlicher Planungsziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden sollen, nicht vorangeschritten. Im Juni 2020 wurde durch die GEWOBAU ein Bauantrag eingereicht, um eine Wohnanlage mit u.a. 48 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes im Süden des Flurstückes zu errichten und zusätzliche oberirdische Parkplätze im Nordwesten an der Kreuzung Steigerwaldallee-Odenwaldallee.

Da das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist und auch keine Planreife im Sinne des § 33 BauGB erreicht ist, ist das Vorhaben derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Bei einem Gespräch zwischen der Verwaltung und der Gewobau wurden die städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung des 4. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 199 (Beschluss 611/223/2018) vom 17.04.2018 erreicht werden sollen, kontrovers diskutiert. Es wurde vereinbart, zeitnah eine Klärung bezüglich der städtebaulichen Ziele herbeizuführen.

Die CSU-Fraktion hat mit Antrag-Nr. 114/2021 vom 15.04.2021 beantragt, keine weitere Nachverdichtung, über den zuvor genannten Bauantrag der GEWOBAU hinaus, durch den Bebauungsplan zu ermöglichen.

## **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Dem UVPA werden deswegen die folgenden möglichen Varianten zur Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans zum Beschluss vorgelegt:

### Variante 1: Aufzeigen weiterer möglicher Wohnbaupotenziale

Im Rahmen der Studie zu mindergenutzten Flächen in der Stadt Erlangen wurden eine Vielzahl von Standorten identifiziert, welche für die Schaffung von Wohnraum aktiviert werden könnten. Dazu zählten auch die Stellplatzflächen auf diesem Grundstück der GEWOBAU. Aus Sicht der Verwaltung weist das Grundstück Potenziale für weitere Wohnbebauung in Form von Punkthäusern auf. Da die Prüfung und Aktivierung von mindergenutzten Flächen Aufgabe der Verwaltung ist, sollen dementsprechend weitere überbaubare Grundstücksflächen in das Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 199 – Odenwaldallee – aufgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund wird in der Variante 1 die Verwaltung beauftragt, weitere Nachverdichtungs-Potenziale auf dem Flurstück-Nr. 240/1 – Gemarkung Büchenbach – zu prüfen und ggfls. im Deckblatt weitere überbaubare Grundstücksflächen zu ermöglichen (siehe Anlage 1).

### Variante 2: Verzicht auf weitere Wohnbaupotenziale

Die GEWOBAU hat in Gesprächen mit ihrer Mieterschaft (Runder Tisch) erörtert, dass eine weitere Bebauung des Grundstücks über das beantragte Vorhaben hinaus nicht erfolgen soll. Darüber hinaus gab es aus der Bewohnerschaft Büchenbachs gleichlautende Schreiben an die Verwaltung.

Vor diesem Hintergrund wird in der Variante 2 die Verwaltung beauftragt das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des beantragten Gebäudes weiter voran zu treiben und lediglich das für dieses Gebäude notwendige Baurecht zu schaffen (siehe Anlage 2).

Mit diesem Beschluss wird eine Konkretisierung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans vorgenommen, welche mit Aufstellungsbeschluss (611/223/2018) vom 17.04.2018 erstmals gefasst wurden:

Die notwendigen Stellplätze für Bestandswohnungen und Neubauten sollen in einer Tiefgarage vorgesehen werden. Oberirdische Stellplätze/Garagen sind zu vermeiden oder gestalterisch so einzufassen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Darüber hinaus ist die Aufwertung des Wohnumfeldes ein wichtiges städtebauliches Ziel. Ein

qualifizierter Freiflächengestaltungsplan soll daher erarbeitet und als Anlage zum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden. Ebenso sollen die Erkenntnisse aus dem ISEK Büchenbach-Nord mit in die Planung einfließen.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt das weitere Vorgehen für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 199 durch das 4. Deckblatt nach den Vorschriften des BauGB.

### 4. Klimaschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung auf mögliche 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:** Anlage 1 - Lageplan mit Bebauungsvorschlag - Variante 1  
Anlage 2 - Lageplan mit Bebauungsvorschlag - Variante 2  
Anlage 3 - CSU-Antrag-Nr. 114/2021

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang