

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**610.3/024/2021**

## **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Büchenbach-Nord 2035 und Ausweisung des Gebietes "Sozialer Zusammenhalt - Büchenbach-Nord"**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Vorlagenart</b>	<b>Abstimmung</b>
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	11.05.2021	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	12.05.2021	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### **Beteiligte Dienststellen**

Geschäftsbereich OBM, 13, 20(nur zur Kenntnis),24, 31, 40, 41, 47, 50, 51, 52, EB77,

### **I. Antrag**

#### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Büchenbach-Nord 2035**

Die Ergebnisse des ISEK Büchenbach-Nord 2035 werden zur Kenntnis genommen und als grundsätzlicher und ganzheitlicher Orientierungsrahmen der zukünftigen Stadtteilentwicklung beschlossen.

Das ISEK ist von Politik und Verwaltung bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen relevanten Fachplanungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Der abschließenden Bearbeitung des ISEK Büchenbach-Nord 2035 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird gebeten, auf der Grundlage der fachlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkte -soweit erforderlich- weiterführende Fachkonzepte zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Unter Berücksichtigung gegenwärtiger und zukünftiger Förderprogramme sollen aus dem ISEK Büchenbach-Nord 2035 Maßnahmenprogramme abgeleitet werden.

#### **Ausweisung des Soziale Stadt - Gebietes "Sozialer Zusammenhalt - Büchenbach-Nord"**

Gemäß § 171e BauGB wird die Festlegung eines Gebietes der „Sozialen Stadt- Programm Sozialer Zusammenhalt“ entsprechend des im ISEK-Bericht vorgeschlagenen Fördergebietes beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Haushalt 2022 entsprechende Haushaltsmittel anzumelden und den Antrag zur dauerhaften Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ für das Gebiet Erlangen Büchenbach-Nord bei der Regierung von Mittelfranken zu stellen.

#### **Quartiersmanagement Büchenbach-Nord**

Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Schritte zur Vergabe eines dauerhaften Quartiersmanagements für die Stadtteil-Werkstatt 56nord für Büchenbach-Nord einzuleiten.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### ISEK Büchenbach-Nord 2035

Am 13.11.2018 beschloss der Stadtrat die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171e BauGB für das Stadtgebiet „Büchenbach-Nord“ als Voraussetzung zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (heute „Sozialer Zusammenhalt“) und ggf. zur Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Mit UVPA-Beschluss vom 14.05.2019 erfolgte die Vergabe zur Erstellung eines ISEK Büchenbach-Nord an die ARGE Regina Sonnabend und Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt, Dessau. Im Rahmen des ISEK Büchenbach-Nord 2035 wurden in einem intensiven und umfassenden Prozess in den Jahren 2019 bis 2021 für fünf zentrale thematische Handlungsfelder im betrachteten Stadtbereich strategische Ziele und Handlungsempfehlungen entwickelt und konkrete Maßnahmen definiert. Der Prozess ist nun abgeschlossen und der Ergebnisbericht des ISEK Büchenbach-Nord 2035 liegt vor (siehe Anlage 1 und 2).

#### Erarbeitungsprozess

Das ISEK Büchenbach-Nord 2035 wurde mit einem ämterübergreifenden Team der Verwaltung und unter Beteiligung der Öffentlichkeit von einem externen Büro erarbeitet. Der Prozess wurde von einer ressortübergreifenden Lenkungsgruppe Büchenbach-Nord mit Mitgliedern aus Politik und Verwaltung sowie dem Stadtteilbeirat Büchenbach begleitet.

Es fanden 15 Experteninterviews statt, drei Mal wurde im Stadtteilbeirat Büchenbach zum ISEK informiert und diskutiert, zwei Mal in der Diakonischen Runde. Im September 2019 wurde den Bewohner\*innen im Rahmen des Stadtteilstestes „RingDing“ die Gelegenheit zur Beteiligung gegeben und im Januar 2020 fand die öffentliche „Winterwerkstatt“ in der Aula der Mönaschule statt (über 120 Teilnehmende). Hierbei wurden auch Teilnehmungsformate für Kinder und Jugendliche angeboten. Im Rahmen der Stadtteilwerkstatt 56nord wurden im Herbst 2020 drei Workshops unter den Bedingungen der Pandemie als Spaziergänge und unter freiem Himmel durchgeführt. Während der Sprechstunden des Projektassistenten der Stadtteilwerkstatt 56nord, Herrn Hoppe-Seyler, konnten Anregungen eingebracht und Informationen eingeholt werden. Ein regelmäßiger Newsletter informierte Interessierte über den Fortgang des ISEK-Prozesses genauso wie regelmäßige Berichte im kostenlosen Stadtteilmagazin AWO-Umschau.

In der Lenkungsgruppe Büchenbach-Nord sowie im UVPA wurde ebenfalls regelmäßig über den Prozess informiert, diskutiert und Anregungen aufgenommen.

Pandemiebedingt fand ein erstes Stadtteilforum in Büchenbach-Nord zum Stand des ISEK im Dezember 2020 als Videokonferenz statt.

#### Inhalte des ISEK Erlangen Büchenbach-Nord 2035

Unter dem **Leitbild „Büchenbach-Nord – Zu Hause in guter Nachbarschaft“** kristallisierten sich im Laufe der Untersuchung fünf wichtige Handlungsfelder heraus, für die jeweils Handlungsempfehlungen sowie konkrete Maßnahmen (Schlüsselprojekte) vorgeschlagen werden:

#### **Handlungsfeld 1: Wohnen, Bauen und Nahversorgung in und für Nachbarschaften**

##### **Ziele: Büchenbach-Nord verfügt über:**

Attraktive Wohnquartiere mit guter Nahversorgung und attraktiven Freiräumen  
Mischung von Wohnformen und Milieus in den Wohnquartieren  
Vielseitige öffentliche Räume für nachbarschaftliche Begegnung und Austausch

## **Handlungsfeld 2: Lernen, Bildung, Austausch und Beratung**

### **Ziele: Büchenbach-Nord verfügt über:**

Schulstandort als modernden, integrierenden und internationalen Ort der Bildung  
Attraktive, leistungsfähige soziale und soziokulturelle Angebote und Einrichtungen  
Leichter Zugang zu Angeboten in Wohnquartieren und im Stadtteil

## **Handlungsfeld 3: Klimaschutz und Mobilität: Vernetzt, sozial und nachhaltig**

### **Ziele:**

Attraktive, klimafreundliche Mobilitätsangebote  
Gute Erreichbarkeit von Zielen in Büchenbach und im Stadtgebiet  
Aufwertung der Straßenräume für Bewegung, Aufenthalt und Aktivitäten am Wege  
Abbau von Barrieren  
Resiliente Vegetation, Fauna und Freiräume  
Energetische Ertüchtigung und Aufwertung des Gebäudebestandes von kommunalen und privaten Wohneigentümer\*innen

## **Handlungsfeld 4: Freiraumnetz für Spiel, Sport, Gesundheit und Naherholung**

### **Ziele:**

Gesteigerter Wohnwert der Quartiere durch Zugang zu attraktiven Aufenthalts- und Freizeitangeboten in Freiraum und Landschaft  
Gesundheitsförderung durch Begegnung, Bewegung, Spiel und Sport

## **Handlungsfeld 5: Kommunikation, Netzwerke und Mitwirkung**

### **Ziele:**

Imagewandel des Stadtteils: In Zukunft „bueno“  
Bürgerschaftliches Engagement in der Stadtteilentwicklung verankern  
Vielfalt der Kulturen und Milieus sichtbar machen und wertschätzen  
Transparenz in Verfahren und Vertrauensbildung  
Miteinander stärken, Kooperationen unterstützen, vielfältige Angebote vor Ort und stadtweit bewerben und bekannter machen

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

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

### **Weiteres Vorgehen:**

In Büchenbach-Nord bündeln sich zentrale Fragen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung wie beispielsweise die Weiterentwicklung der Siedlungen der 60-er bis 80-er Jahre angesichts der geänderten soziodemographischen, bautechnischen, ökologischen und ökonomischen Rahmenbedingungen, eines neuen Umgangs mit Grün- und Freiräumen, die Fragen nach zukunftsfähiger Mobilität und Modellen des lebenslangen Lernens. Für Büchenbach-Nord sollen daher ebenso richtungsweisende wie tragfähige Strategien entwickelt und umgesetzt werden, die sich eng am Quartier orientieren. Dazu soll ein integrierter und Maßnahmen bündelnder Ansatz, wie ihn das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ bietet, verfolgt werden.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

## **Ausweisung des Gebietes "Sozialer Zusammenhalt - Erlangen Büchenbach-Nord"**

Als eine zentrale Möglichkeit die definierten Projekte auch umzusetzen, wird die Stadterneuerung gesehen.

Die Instrumente und Fördermittel, die die Städtebauförderung für die Quartiersentwicklung zur Verfügung stellt, können in Büchenbach-Nord wichtiger Motor sein, um die im ISEK entwickelten Handlungsansätze wirksam weiterzuführen und zu realisieren.

Das Bund- Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ unterstützt mit seinem umfassenden Ansatz eine gemeinschaftliche und integrierte Herangehensweise. Diese ist auch erforderlich, um den im ISEK aufgezeigten Weg zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Quartiersentwicklung erfolgreich zu gehen.

Das ISEK Büchenbach-Nord 2035 erfüllt die Aufgabe des nach § 171e Abs. (4) BauGB für ein „Soziale Stadt – Gebiet/ Programm Sozialer Zusammenhalt“ erforderlichen Entwicklungskonzeptes und kann als Handlungsleitfaden für den anstehenden Prozess dienen.

Der integrierte Handlungsbedarf ist ausführlich dokumentiert und der beigefügten Anlage 1 zu entnehmen.

Durch gemeinsames, ressortübergreifendes Handeln kann das Potenzial von Büchenbach-Nord als Stadtteil mit guter Lebensqualität und großer Integrationskraft gesichert und weiterentwickelt werden.

In den ISEK-Prozess waren zahlreiche Akteure vor Ort einbezogen. Um daran gewinnbringend anknüpfen zu können, soll der zeitliche Abstand zur Weiterführung der begonnenen Akteursaktivierung durch den Beteiligungsprozess und die Stadtteilwerkstatt 56nord nicht zu groß werden.

Ein Quartiersmanagement, wie es das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ vorsieht, könnte projektorientiert diese Fäden aufnehmen und erfolgreich weiter knüpfen. Das Quartiersmanagement sollte noch möglichst in diesem Jahr seine Arbeit aufnehmen.

### **Gebietsabgrenzung und Verfahrenswahl**

Es wird vorgeschlagen, den Untersuchungsraum einschließlich der vom Stadtteilbeirat beantragten Erweiterung komplett in das Fördergebiet aufzunehmen. Zusätzlich soll im südlichen Bereich der Landschaftsraum an der Bimbach sowie ein breiterer Streifen östlich des Kanals in das künftige Fördergebiet integriert werden, da sich diese Bereiche vor allem als Standorte für Spiel- und Freizeitangebote außerhalb der hoch verdichteten Wohnbereiche eignen. Bei besserer Verknüpfung mit den Wohnquartieren können damit funktionale und Zugewinne für das Image von Büchenbach-Nord sowie vor allem für die Lebensqualität im Stadtteil erreicht werden.

Das Städtebaurecht bietet der Kommune als Rechtsgrundlage für die Durchführung von Maßnahmen der Sozialen Stadt zwei Verfahren mit unterschiedlicher Eingriffs- und Wirkungsintensität an:

- Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ nach § 171e BauGB
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB

Büchenbach-Nord soll ohne sanierungsrechtliche Satzung durch einfachen Beschluss zum „*Gebiet, in dem Maßnahmen der sozialen Stadt durchgeführt werden sollen*“, festgelegt werden. Dies entspricht der Empfehlung der Regierung von Mittelfranken und erlaubt eine zügige Gebietsausweisung.

Die Erarbeitung und der Beschluss einer Satzung entfallen.

Die avisierten Ziele und Maßnahmen sind aus Sicht der Verwaltung auch ohne das sanierungsrechtliche Instrumentarium (z.B. Sanierungsvermerk im Grundbuch, gemeindliches Vorkaufsrecht, Ausgleichsbeträge etc.) und die vorgesehenen sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten nach §§ 144 ff. BauGB zu erreichen. Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach §§7h, 10f und 11a EStG bestehen im „Soziale-Stadt/Sozialer Zusammenhalt - Gebiet“ nicht.

In Bezug auf Bestandssanierung, Bauen im Bestand und Quartiersentwicklung sind z.B. im Bereich der Odenwaldallee bereits Maßnahmen im Bestand der GEWOBAU in die Wege geleitet.

Die Möglichkeit im weiteren Verlauf des Verfahrens Teilbereiche des Gebietes als förmlichen Sa-

nierungsgebiete auszuweisen bleibt unbenommen.

## **Finanzierung / Ressourcen**

### *a) Programmaufnahme Städtebauförderung*

Die Verwaltung hat die Aufnahme von Büchenbach-Nord in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ bei der Regierung von Mittelfranken beantragt.

Die angemeldete Stadterneuerungsmaßnahme wurde bei der Programmaufstellung berücksichtigt. Damit stehen für die Umsetzung von Maßnahmen im Gebiet Fördermittel in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten zur Verfügung.

### *b) Mittelfristige Finanzplanung*

Die finanzielle Durchführbarkeit des Projektes muss durch die Mittelbereitstellung im Haushalt der Stadt gesichert werden.

In der Haushaltsplanung 2021 sind HH-Mittel zunächst wie folgt angemeldet worden:

<b>Jahre</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>ff</b>
<b>T €</b>	470	150	120	120	Rest

Die Mittel setzen sich aus zweckgebundenen Einnahmen von Bund/Land und städtischen Mitteln zusammen.

## **Projekte und Maßnahmen**

### **Die priorisierten Maßnahmen in den kommenden Jahren sind:**

- a.) Planung und Umgestaltung der Neuen Mitte (die Planungswerkstatt ist in Vorbereitung) (siehe UVPA-Beschluss 610.3/009/2020)*
- b.) Entwicklung des Schulstandortes Büchenbach-Nord (vergl. Beschlussvorlage 610.3/022/2021 sowie Vorlage 40/047/2021 in gleicher Sitzung)*
- c.) Einrichtung eines Quartiersmanagements für die Stadtteil-Werkstatt 56nord*  
In Büchenbach-Nord sind mit der Stadtteilwerkstatt 56nord (siehe auch UVPA-Beschluss 610.3/020/2021) und seinen Netzwerken bereits aktive Strukturen vorhanden. Diese gilt es zeitnah in ein reguläres Quartiersmanagement zu überführen.

*Die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte können dem ISEK-Bericht sowie dem Ziele- und Maßnahmenplan entnommen werden (Anlage 1 und 2).*

Die Verwaltung hat, die unter a.), b.) (hier Machbarkeitsstudie) und c.) genannten Projekte bereits für das Programmjahr 2021 angemeldet.

Die weiteren Projekte werden durch die Verwaltung vorgeschlagen, in der Lenkungsgruppe Büchenbach-Nord beraten und zum Jahresende dem Stadtrat zur Beschlussfassung und Programm Anmeldung bei der Regierung von Mittelfranken vorgelegt.

## **4. Klimaschutz:**

### *Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\**  
 *ja, negativ\**  
 *nein*

Wenn ja, negativ:  
Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja\*  
 nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

## 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

**Da es sich um einen Programmzeitraum von 10.15 Jahren handelt, werden die Projekte und Maßnahmen schrittweise für die entsprechenden Haushaltsjahre angemeldet und beschlossen.**

**Anlagen:** Anlage 1: Entwurf ISEK Büchenbach-Nord 2035 (im Ratsinformationssystem eingestellt und einsehbar)

Anlage 2: Entwurf Ziele- und Maßnahmenplan ISEK Büchenbach-Nord 2035  
(im Ratsinformationssystem eingestellt und einsehbar)

## III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 11.05.2021

### Protokollvermerk:

Herr Prof. Dr. Schmidt hält einen kurzen Vortrag als Live-Schalte.

### Ergebnis/Beschluss:

#### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Büchenbach-Nord 2035**

Die Ergebnisse des ISEK Büchenbach-Nord 2035 werden zur Kenntnis genommen und als grundsätzlicher und ganzheitlicher Orientierungsrahmen der zukünftigen Stadtteilentwicklung beschlossen.

Das ISEK ist von Politik und Verwaltung bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen relevanten Fachplanungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Der abschließenden Bearbeitung des ISEK Büchenbach-Nord 2035 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird gebeten, auf der Grundlage der fachlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkte -soweit erforderlich- weiterführende Fachkonzepte zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Unter Berücksichtigung gegenwärtiger und zukünftiger Förderprogramme sollen aus dem ISEK Büchenbach-Nord 2035 Maßnahmenprogramme abgeleitet werden.

#### **Ausweisung des Soziale Stadt - Gebietes "Sozialer Zusammenhalt - Büchenbach-Nord"**

Gemäß § 171e BauGB wird die Festlegung eines Gebietes der „Sozialen Stadt- Programm Sozia-

ler Zusammenhalt“ entsprechend des im ISEK-Bericht vorgeschlagenen Fördergebietes beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Haushalt 2022 entsprechende Haushaltsmittel anzumelden und den Antrag zur dauerhaften Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ für das Gebiet Erlangen Büchenbach-Nord bei der Regierung von Mittelfranken zu stellen.

#### **Quartiersmanagement Büchenbach-Nord**

Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Schritte zur Vergabe eines dauerhaften Quartiersmanagements für die Stadtteil-Werkstatt 56nord für Büchenbach-Nord einzuleiten.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gensler  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 12.05.2021

#### **Ergebnis/Beschluss:**

##### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Büchenbach-Nord 2035**

Die Ergebnisse des ISEK Büchenbach-Nord 2035 werden zur Kenntnis genommen und als grundsätzlicher und ganzheitlicher Orientierungsrahmen der zukünftigen Stadtteilentwicklung beschlossen.

Das ISEK ist von Politik und Verwaltung bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen relevanten Fachplanungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Der abschließenden Bearbeitung des ISEK Büchenbach-Nord 2035 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird gebeten, auf der Grundlage der fachlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkte -soweit erforderlich- weiterführende Fachkonzepte zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Unter Berücksichtigung gegenwärtiger und zukünftiger Förderprogramme sollen aus dem ISEK Büchenbach-Nord 2035 Maßnahmenprogramme abgeleitet werden.

##### **Ausweisung des Soziale Stadt - Gebietes "Sozialer Zusammenhalt - Büchenbach-Nord"**

Gemäß § 171e BauGB wird die Festlegung eines Gebietes der „Sozialen Stadt- Programm Sozialer Zusammenhalt“ entsprechend des im ISEK-Bericht vorgeschlagenen Fördergebietes beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Haushalt 2022 entsprechende Haushaltsmittel anzumelden und den Antrag zur dauerhaften Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ für das Gebiet Erlangen Büchenbach-Nord bei der Regierung von Mittelfranken zu stellen.

#### **Quartiersmanagement Büchenbach-Nord**

Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Schritte zur Vergabe eines dauerhaften Quartiersmanagements für die Stadtteil-Werkstatt 56nord für Büchenbach-Nord einzuleiten.

mit 28 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Winkler  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang