

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/097/2021

5. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – mit integriertem Grünordnungsplan hier: Erweiterung des Geltungsbereiches

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	18.01.2022	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	18.01.2022	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

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 25.11.2020	UVPA	16.03.2021	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

I. Antrag

1. Der räumliche Geltungsbereich des 5. Deckblatt des Bebauungsplan Nr. 402 wird um ca. 0,4 ha erweitert. (Anlage 1)
2. Der Bebauungsvorschlag (Anlage 2) mit Stand vom 08.10.2021 wird zur Kenntnis genommen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

In der Sitzung des Stadtrates vom 25.06.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für das 5. Deckblatt des Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen der Odenwaldallee im Norden, der Evang.-Luth. Martin-Luther-Kirche im Osten, der Büchenbacher Anlage im Süden und der Katholischen Pfarrgemeinde Zu den heiligen Aposteln im Westen gefasst.

In Abweichung zum vorgenannten Aufstellungsbeschluss hat sich der vom Vorhabenträger zur Anlieferung des geplanten Nahversorgers benötigte Flächenbedarf erhöht. Vor diesem Hintergrund soll der Umgriff des Bebauungsplanes für das Nahversorgungszentrum ausgeweitet und weitere Flächen einbezogen werden. Für das Gesamtprojekt ist dies zielführend, da auf diese Weise auch Aspekte des laufenden ISEK-Prozess Büchenbach-Nord 2035 bereits jetzt planungsrechtlich gesichert werden können.

Die planerischen Ziele des Aufstellungsbeschlusses vom 25.06.2020 bleiben unverändert bestehen.

b) Geltungsbereich

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich wird um die Flurstücke 221, 221/3, 234/9, 234/10, 234/11, 234/12, 234/13 und 234/14 der Gemarkung Büchenbach erweitert. Die Fläche wird somit um ca. 0,4 ha auf eine Gesamtfläche von nun ca. 0,75 ha vergrößert.

c) Planungsrechtliche Grundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan 2003 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und mit dem Planzeichen für sozial dienenden Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet.

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/LP ist somit nicht erforderlich.

d) Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind u.a. zu berücksichtigen:

- Grundlage für die Gestaltung des Plangebiets bildet der überarbeitete 1. Preis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes
- Lage des Planbereichs im Umgriffgebiet des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ / ISEK Büchenbach-Nord 2035
- Verkehr (MIV-Leistungsnachweis, ruhender Verkehr, ÖPNV, Wegeverbindungen)
- Prüfung und Bewertung der Lärmsituation an der Odenwaldallee

e) 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:

- Langfristige Sicherung und Stärkung der Nahversorgung durch Neubau des Nahversorgungszentrums sowie Schaffung neuen Wohnraums
- Verträgliche Baudichte (bis 7 Vollgeschosse), um möglichst eine große Zahl an Wohnungen zu ermöglichen und einen sparsamen Umgang mit Grund Boden zu gewährleisten
- notwendige Stellplätze Bestandswohnungen und Neubauten in einer Tiefgarage vorsehen
- Vielfalt und soziale Durchmischung des Quartiers durch geeignetes Wohnungsgemeinschaft fördern (Eigenheim / 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 hierbei 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 der Klimaliste vom 19. Mai 2020 ebenso in der weiteren Planung berücksichtigt werden (vgl. Antrag Nr. 067/2020):

- Auslegung des Flachdachs im 1. Obergeschoss als Garten für die Bewohner der darüber liegenden Stockwerke
- Nutzung des Regenwassers der im 5. Obergeschoss liegenden Dächer zur Bewässerung der Gründach-Gärten
- Anzustreben ist die Ausführung eines Passivhaus-Energiestandards, mindestens Ausfüh-

rung des KfW40-Standards.

- Maximale Ausnutzung der Dachflächen für Photovoltaik (jedes Dach mit Potenzial von ca. 50 kW Anlage) mit Ausnahme der Bewohnergärten im 1. Obergeschoss

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 5. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Erweiterung des Geltungsbereiches des 5. Deckblatt des Bebauungsplans Nr. 402 um das Gebiet nördlich des bestehenden Nahversorgungszentrum in der Odenwaldallee nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Vorentwurf in der Fassung vom 18.01.2022 mit Begründung einen Monat im Amt für Stadtplanung und Mobilität zur Einsicht dargelegt wird.

Darüber hinaus wird, soweit es die aktuelle Situation (Corona-Pandemie) zulässt, den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort der Stand der Planung dargelegt werden (z.B. in öffentlichen Informationsveranstaltungen).

c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

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:

- Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich
- Anlage 2: Bebauungsvorschlag
- Anlage 3: Übersicht Verfahrensstand

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang