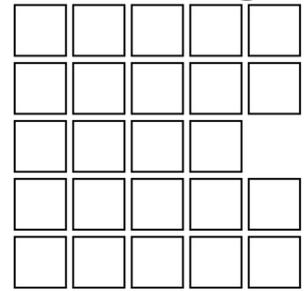


4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 199 mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Erlangen



- Odenwaldallee -

Begründung

Vorentwurf

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: <03.06.2022>

Herausgeber

Stadt Erlangen
Referat für Planen und Bauen
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Bearbeitung

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstraße 28
90478 Nürnberg

unter Mitwirkung von

Amt für Umweltschutz und Energiefragen
Betrieb für Stadtgrün, Abfallwirtschaft und Straßenreinigung

INHALT

| | | |
|----------|---|----|
| 1 | Verfahrensablauf und Grundlagen | 5 |
| 1.1 | Verfahrensablauf | 5 |
| 1.2 | Grundlagen des Bebauungsplans | 5 |
| 2 | Anlass und Erfordernis der Planung | 5 |
| 3 | Ziele und Zwecke der Planung | 6 |
| 4 | Rahmenbedingungen der Planung | 8 |
| 4.1 | Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung | 8 |
| 4.1.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 8 |
| 4.1.2 | Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan | 8 |
| 4.1.3 | Sonstige städtebauliche Planungen | 8 |
| 4.2 | Plangebiet | 9 |
| 4.2.1 | Lage im Stadtgebiet | 9 |
| 4.2.2 | Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie | 9 |
| 4.2.3 | Erschließung | 10 |
| 4.2.4 | Gebäude- und Nutzungsbestand | 11 |
| 4.2.5 | Besitz- und Eigentumsverhältnisse | 11 |
| 4.3 | Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft | 11 |
| 5 | Begründung der Festsetzungen | 12 |
| 5.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 12 |
| 5.2 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 5.4 | Höhe der baulichen Anlagen | 13 |
| 5.5 | Bauweise | 13 |
| 5.6 | Überbaubare Grundstücksflächen | 13 |
| 5.7 | Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzungen | 14 |
| 5.8 | Abstandsflächen | 14 |
| 5.9 | Nebenanlagen | 14 |
| 5.10 | Stellplätze, Garagen, Duplexgaragen, Gemeinschaftstiefgarage und Fahrradabstellplätze | 15 |
| 5.11 | Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien | 16 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.12 | Immissionsschutz | 17 |
| 5.13 | Festsetzungen zur Grünordnung | 18 |
| 5.14 | Artenschutz | 19 |
| 5.15 | Baugestalterische Festsetzungen..... | 20 |
| 5.16 | Sonstige Festsetzungen | 21 |
| 6 | Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung | 22 |
| 6.1 | Verkehrerschließung..... | 22 |
| 6.2 | Ver- und Entsorgung | 22 |
| 6.3 | Naturschutz und Landschaftspflege..... | 24 |
| 6.4 | Immissionsschutz | 24 |
| 6.5 | Klimaschutz und Energieeffizienz..... | 24 |
| 7 | Massnahmen zur Verwirklichung | 25 |
| 8 | Aufhebung bestehender Pläne | 25 |
| 9 | Flächen- und Kostenangaben | 25 |
| 9.1 | Flächenbilanzierung | 25 |
| 9.2 | Wohneinheiten | 26 |
| 9.3 | Kfz-Stellplätze | 26 |
| 9.4 | Einwohnerprognose | 26 |
| 10 | Hinweise..... | 27 |
| 10.1 | Pflanzen – Artenliste | 27 |
| 10.2 | Baumschutz | 29 |
| 10.3 | Freiflächengestaltung | 29 |
| 10.4 | Bodendenkmalschutz / Bodenschutz / Altlasten | 30 |
| 10.5 | Fachgutachten..... | 31 |
| Anlagen | | |

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 17.04.2018 (Die amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen Nr. ... 58. Jg. S. ...) eingeleitet.

Folgende Vorgehensweise bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB ist als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses festgelegt worden: Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das 4. Deckblatt wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird abgesehen.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrierter Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung wird weniger als 20.000 m² betragen.
- Es handelt sich um kein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter liegt nicht vor.
- Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

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 Wohnhäuser in Form von Geschosswohnungsbauten errichtet werden. Neben freifinanzierten und geförderten Wohnungen sowie betreuten Wohnangeboten werden soziale Nutzungen und Dienstleistungsangebote vorgesehen. Des Weiteren ist eine Überplanung der Freiflächen und Stellplatzanlagen geplant.

Ziele der Planung sind somit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Unterbringung von sozialen Einrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, die Neuordnung der Stellplätze für Pkw und Fahrräder und die Aufwertung der Freiflächen und Grünanlagen einschließlich der Kinderspielflächen.

Darüber hinaus zeichnen sich aktuell Veränderungen im Bereich des Nahversorgungszentrums südlich der Odenwaldallee ab. Gemäß aktuellen Entwicklungen könnte sich weiterer städtebaulicher Neuordnungsbedarf in einem größeren Umfeld der Odenwaldallee ergeben.

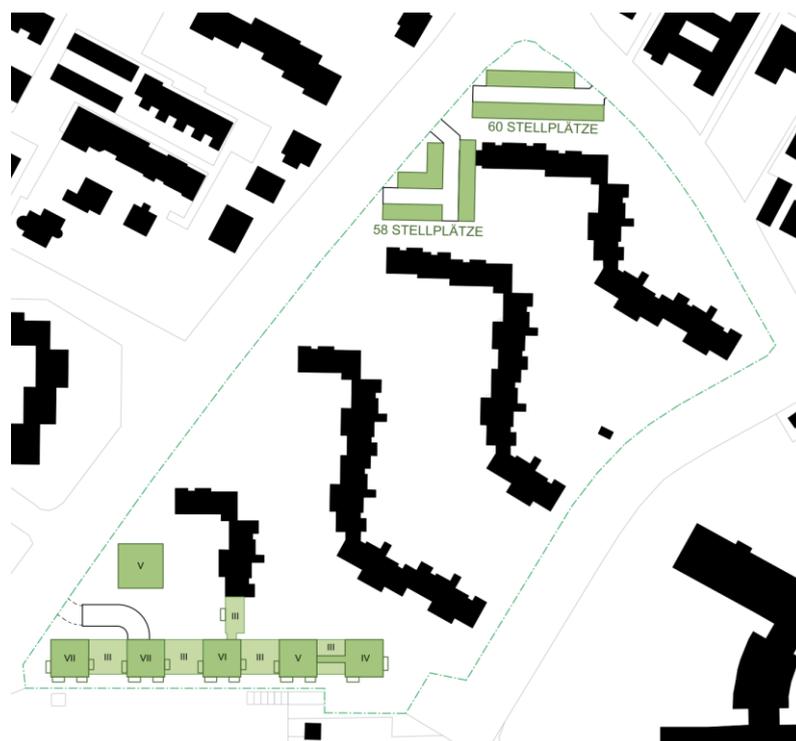
Da das Baurecht im Bebauungsplan Nr. 199 vollständig ausgeschöpft ist und keine Baugrenzen für Neubauten vorhanden sind, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für Neubauten geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Daher soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 199 – Odenwaldallee – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet südlich der Steigerwaldallee, westlich der Bamberger Straße, östlich und nördlich der Odenwaldallee, Flst.-Nr. 240/1, der Gemarkung Büchenbach, durch das 4. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) geändert und überplant werden. Mit der vorliegenden Planung wird der Forderung aus dem Baugesetzbuch nach Innenentwicklung Rechnung getragen. Des Weiteren werden die aktuellen Satzungen und Richtlinien (Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung, Freiflächengestaltungssatzung, etc.) der Stadt Erlangen angewendet.

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die städtebauliche Nachverdichtung in einer vorhandenen Wohnanlage an einem infrastrukturell gut ausgestatteten Standort. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Umgebung, die bereits überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist, für die Entwicklung weiterer Wohnnutzungen geeignet. Des Weiteren soll das Angebot an sozialen Einrichtungen für die Bewohner im Plangebiet und dessen Umgebung verbessert werden. Bestehende Einkaufsmöglichkeiten, soziale und kirchliche Einrichtungen, Dienstleistungsangebote sowie Bildungseinrichtungen (Grundschule) und Kindergarten können fußläufig erreicht werden.

Mit der Planung soll die vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet, welche durch zeilenartige Geschosswohnungsbauten geprägt ist, aufgenommen und weiterentwickelt werden. So kann ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Anstelle des bisherigen Garagenhofes im Süden des Plangebiets wird ein Zeilenbau mit einer Gesamtlänge von etwa 125 m geplant. Inmitten der geplanten Zeilenbebauung wird durch einen dreigeschossigen Verbindungsbau an das bestehende Gebäude im Norden baulich angeschlossen.



Lageplan (Anlage 6)

Die geplante Zeilenbebauung besteht insgesamt aus neun Gebäudeteilen, die in der Geschossigkeit variieren. Der Hochpunkt der geplanten Zeilenbebauung liegt im Westen und wird durch zwei siebengeschossige Gebäudeteile gebildet, die durch einen dreigeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden sind. Östlich der zwei siebengeschossigen Gebäudeteile grenzen ein sechs-, fünf- und sechsgeschossiger Gebäudeteil die ebenso durch dreigeschossige Zwischenbauten unterteilt sind. Die beschriebene Staffelung der geplanten Zeilenbebauung und das Vorsehen der dreigeschossigen Zwischenbauten zielt beschränkt ein massives Erscheinungsbild der langen Gebäudezeile und erreicht eine gute Belichtung der höheren Gebäudeteile.

Im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes werden eine Sparkassenfiliale und ein Stadtteilzentrum etabliert, in dem verschiedene soziale Einrichtungen untergebracht werden. Konkret wird es in dem Stadtteilzentrum eine Beratungsstelle für Senioren vom Seniorenamt, eine Familienpädagogische Einrichtung (FAPE - Betreuungsangebot für Kinder in Begleitung der Eltern) vom Jugendamt, eine Beratungsstelle sowie einen Mehrzweckraum vom Sozialamt geben. Der Mehrzweckraum kann jedoch von allen Einrichtungen genutzt werden. Im Erdgeschoss des Verbindungsbau befinden sich Fahrradstellplätze.

In den oberen Geschossen der sechs- und siebengeschossigen Gebäudeteile, in dem dreigeschossigen Verbindungsbau sowie in dem dazwischen liegenden dreigeschossigen Zwischenbau werden geförderte Wohnungen errichtet. Bei den Wohnungen, die in den 4. Obergeschossen liegen und an die dreigeschossigen Zwischenbauten grenzen, sind wohnungszugehörige Dachterrassen geplant. Alle anderen Wohnungen erhalten an den Ost-, West bzw. Südfassaden Balkone.

In den Obergeschossen der vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteile sowie in dem dazwischen liegenden dreigeschossigen Zwischenbau ist eine Einrichtung für betreutes Wohnen vorgesehen. Diese richtet sich an Menschen mit Behinderung und wird von der Lebenshilfe Erlangen e.V. betrieben. Freiflächen für das Betreute Wohnangebot sind auf dem Flachdach des dreigeschossigen Zwischenbau untergebracht.

Nordwestlich der geplanten Zeilenbebauung wird in einem fünfgeschossigen Solitärgebäude weiterer Wohnraum für freifinanzierte Wohnungen geschaffen. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden erdgeschossig in dem Solitär vorgesehen.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze für einen Teil der Bestandswohnungen und der geplanten Zeilenbebauung werden in einer Gemeinschaftstiefgarage unter der geplanten Gebäudezeile vorgesehen. Um die erforderlichen Stellplätze für Kfz für die Bestandswohnungen unterzubringen, werden die bestehenden ebenerdigen Stellplätze im Norden des Plangebiets durch Duplexparkgaragen ertüchtigt. Somit kann die Anzahl der vorhandenen Stellplätze ohne zusätzlichen Flächeneingriff erhöht werden. Eine Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Wohnungen erfolgt später über die Mietverträge. Mit Bündelung des ruhenden Verkehrs im Norden und Süden des Plangebiets werden die Freibereiche im Plangebiet von Verkehr und somit Lärm freigehalten.

Mit dem geplanten Vorhaben sollen die Vielfalt und soziale Durchmischung des Quartiers durch ein geeignetes Wohnungsgemenge gefördert werden. Zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität soll das Wohnumfeld verbessert werden. Das Quartier soll von Norden nach Süden städtebaulich durchlässig bleiben und vorhandene Fuß- und Radwege sollen angebunden werden.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) und im Regionalplan - Region Nürnberg - festgelegt. Die Stadt Erlangen ist Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach. Der Verdichtungsraum soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden. Auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen hingewirkt werden.

4.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 entwickelt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Erlangen beachtet.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) von 2003 ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Das 4. Deckblatt zum vorliegenden Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des FNP/LP.

Im Norden und Westen des Plangebiets grenzen Wohnbauflächen an. Östlich und südlich sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (östlich) sowie sozialen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (südlich) dargestellt. Innerhalb der östlichen Gemeinbedarfsfläche ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Sportplatz gekennzeichnet.

4.1.3 Sonstige städtebauliche Planungen

Bei der Planung werden die einschlägigen Satzungen und Verordnungen der Stadt Erlangen berücksichtigt. Hierzu zählen u.a. die Abstandsflächensatzung, Stellplatzsatzung, Freiflächengestaltungssatzung sowie die Baumschutzverordnung.

„Soziale Stadt“ - Untersuchungsgebiet „Büchenbach-Nord“

Das Plangebiet befindet sich im Untersuchungsgebiet des Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" (Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm II). Im Entwurf zum ISEK Büchenbach-Nord 2035 sind folgende Aussagen für die künftige Entwicklung des Plangebiets formuliert:

Die soziale Stabilisierung und die Verbesserung der Nachbarschaften ist insbesondere in den Wohnquartieren der GEWOBAU eine wichtige Aufgabe für die weitere integrierte Entwicklung des Stadtteils. Die dazu möglichen Handlungsansätze liegen dabei auf zwei Ebenen: Auf der Ebene der Gesamtstadt sollte es das Ziel sein, schrittweise die räumliche Konzentration von belegungsgebundenen Sozialwohnungen in wenigen Quartieren und Wohngebieten der Stadt (wie Büchenbach-Nord) aufzulösen. Dies wird jedoch nur langfristig umzusetzen sein, da es im Moment einen erheblichen Wohnraumbedarf gibt und die GEWOBAU in naher Zukunft weitere geförderte oder bezahlbare Wohnungen auf Bestandsgrundstücken errichten wird. Dafür bedarf es mittelfristig einer gesamtstädtischen Strategie der stärkeren räumlichen Verteilung des sozialen Wohnungsbaus und der belegungsgebundenen Wohnungsbestände in allen Teilen der Stadt. Parallel ist ein abgestimmtes Belegungsmanagement für die Wohnungen der GEWOBAU erforderlich.

Auf der Ebene des Stadtteils Büchenbach (-Nord) soll eine Strategie der integrierten Entwicklung von Quartieren einen Beitrag zur Reduzierung sozialer Konflikte, zum sozialen Ausgleich und zur sozialen Befriedung leisten: Damit können lebenswerte Nachbarschaften befördert werden.

Für das Plangebiet werden konkret folgende Entwicklungsziele empfohlen:

- Ergänzungsneubau im Plangebiet mit u.a. kleinen barrierefreien Wohnungen, um damit größere (fehlbelegte) Wohnungen von alleinlebenden Senior*innen frei zu lenken.
- Bauliche Anpassung der internen Gebäudeerschließung / Treppenhäuser / Aufzugsanlagen der Bestandsgebäude mit dem Ziel, die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen zu verbessern.
- Um- und Neugestaltung der Hauseingangsbereiche im Freiraum als Ankunftsstelle für die jeweilige Hausnachbarschaft. Darin enthalten wären abschließbare und ebenerdige Abstellmöglichkeiten, Sitzmöglichkeiten und kleine Treffpunkte für die Nachbarschaft.
- Schaffung von regelmäßig besetzten quartiersbezogenen Anlaufstellen für Mieter der, um auf soziale Konflikte frühzeitig reagieren zu können. Hier könnten ggf. auch die Hausmeisterdienste/Concierge-Dienstleistungen für die Quartiere gebündelt werden.
- Attraktive Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten des Wohnumfeldes für unterschiedliche Zielgruppen und Bedarfe, z. B. durch Neuschaffung von zielgruppenspezifischen Angeboten und Zuordnung von Flächen für besondere Zielgruppen (Kleinkinder, Familien, Jugendliche, Senior*innen) im Wohnumfeld.
- Intensive Beteiligung der Mieter*innen im Plangebiet an der Konzipierung und Planung der einzelnen Maßnahmen und Projekte, insbesondere zur Wohnumfeldgestaltung.
- Quartier Odenwaldallee (Integration Wohnungsneubau mit sozialkulturellen Einrichtungen und sozialen (Beratungs-) Angeboten, energetische Gebäudesanierung, Wohnumfeldgestaltung)

Mit der vorliegenden Planung werden die Rahmenbedingungen geschaffen langfristig eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Umfeld des Plangebiets sicherzustellen.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Baugebiet befindet sich im Norden des Erlanger Stadtteils Büchenbach und ist ca. 4,7 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Das Areal grenzt im Norden und Westen an Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern, im Osten an eine Grundschule mit Freigelände und im Süden an eine öffentliche Stellplatzanlage mit Wendemöglichkeit, einen Lebensmittelmarkt, gastronomische Nutzungen sowie der Evang.-Luth. Martin-Luther-Kirche und der katholischen Apostelkirche.

Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über Zufahrten an der Odenwaldallee, Steigerwaldallee und der Bamberger Straße.

4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie

Prägend sind im Plangebiet insgesamt 17 Geschosswohnungsbauten mit einer Geschosshöhe zwischen 3 und 8 Vollgeschossen. Diese sind in insgesamt 4 Gebäudezeilen aufgeteilt, welche jeweils als Reihenelemente in Z-Form angelegt sind. Um einen städtebaulichen Übergang zur westlich angrenzenden Bebauung (2-4 Vollgeschosse) zu erhalten sind die Gebäude von Ost (7-8 Vollgeschosse) nach West (3-4 Vollgeschosse) abgestuft. Durch die Anordnung der Gebäudekomplexe in Z-Form sind alle Wohnungen nach Süden oder Westen ausgerichtet und verfügen über einen gut belichteten und besonnten Balkon. Aufgrund der beschriebenen Anordnung erfolgt die Erschließung der einzelnen Gebäude-

komplexe jeweils von Norden und Osten her. Die Dächer sind als Flachdächer ausgebildet. Wesentliches Merkmal des Wohnquartiers ist ein sehr dichter und hoher Baumbestand auf den Freiflächen zwischen den Häusern. Mit Errichtung der Wohngebäude in den 1970-igern wurde eine Art „Parklandschaft“ im Plangebiet angelegt, welche mittlerweile durch hohe und dicht gewachsene Nadel- und Laubbäume geprägt wird und teilweise Angsträume bildet. Neben zahlreichen Fußwegen, die die einzelnen Gebäudekomplexe untereinander verbinden, befinden sich in den nordwestlichen, nordöstlichen und südlichen Randbereichen Stellplatzflächen für Kfz und Fahrräder. Spielflächen sind zwischen den Gebäudezeilen sowie im Südwesten des Plangebiets an der Odenwaldallee vorhanden.

Nebenanlagen bestehen in Form von Müllsammelstellen. Diese sind östlich und westlich der einzelnen Gebäudezeilen, in der Nähe zur Odenwaldallee bzw. der Bamberger Straße positioniert, sodass die Müllabfuhr direkten Zugang von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den einzelnen Müllsammelstellen hat.

Die Siedlungsstrukturen der umliegenden Bebauung sind durch heterogene städtebauliche Strukturen geprägt. Im Norden und Westen des Plangebiets bestehen neben 3-4-geschossigen Mehrfamilienhäusern, 2-geschossige Einfamilienhäuser sowie 1-geschossige Gartenhofhäuser. Als Dachform ist das Satteldach in verschiedenen Neigungen prägend. Auf dem Gelände der Grundschule sind 1-3-geschossige Flachdachgebäude vorhanden. Die Gemeinbedarfsnutzungen sowie der Lebensmittelmarkt sind ebenfalls eingeschossig und mit Pultdächern versehen. Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet und dessen Umgebung des Plangebiets ist durch einen hohen Bestand an Bäumen geprägt.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Nahversorgungszentrum, in dem sich derzeit eine Sparkassen-Filiale, ein Norma-Supermarkt, ein Restaurant und mehrere Kleingewerbetreibende befinden. Zur Aufwertung soll der mittlerweile veraltete Gebäudekomplex durch einen modernen, hochwertigen Neubau ersetzt werden. Um ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein eingeladener städtebaulicher Realisierungswettbewerb für die Entwicklung des neuen Nahversorgungszentrum stattgefunden. In den geplanten Baukörpern ist Platz für einen 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 Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets geschaffen werden. Um das für die Planung erforderlich Planungsrecht zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 402 zum 5. Mal geändert.

Topografisch steigt das Gelände von Norden nach Südwesten von 295,00 m auf 298,75 m um etwa 3,75 m an.

4.2.3 Erschließung

Externe Erschließung

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen Odenwaldallee, Steigerwaldallee und Bamberger Straße durch den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Odenwaldallee ist als Stichstraße angelegt und endet in der Stellplatzanlage südlich des Plangebiets, welche gleichzeitig als Wendeanlage ausgebildet ist. Ebenfalls als Stichstraße angelegt ist die Bamberger Straße. Diese endet in einem Wendehammer südwestlich des Plangebiets. Der Bereich um die Gemeinbedarfsnutzungen südlich des Plangebiets ist als Fußgängerzone angelegt und ist mit dem Pkw nur über diese zwei Stichstraßen erreichbar.

Über die Steigerwaldallee besteht in östlicher Richtung Anschluss an das Erlanger Stadtgebiet. Anbindung an die BAB A 73 besteht über die Auffahrt Erlangen Nord, in ca. 5 km nördlicher Richtung

Interne Erschließung

Da die Anlagen für den ruhenden Verkehrs im Norden und Süden des Plangebiets zentralisiert sind, verkehrt motorisierter Individualverkehr lediglich in den Zufahrtbereichen der bestehenden Stellplatzanlagen.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein verzweigtes Fußwegenetz. Die bestehenden Gebäude werden fußläufig von der Odenwaldallee im Westen und der Bamberger Straße im Osten angebunden. Die fußläufige Anbindung erfolgt jeweils nördlich oder östlich der Gebäude, da sich hier die Hauseingänge befinden. Die Ost-West verlaufenden Fußwege werden im westlichen Bereich des Plangebiets durch nord-süd-verlaufende Fußwege untereinander verbunden.

Fahrradabstellplätze bestehen in den Kellern der Bestandsgebäude, vor und gegenüber den Hauseingängen sowie in Form einer eingehausten Stellplatzanlage. Diese befindet sich zwischen den zwei mittleren Gebäudezeilen entlang der Bamberger Straße.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle im Süden und Westen des Plangebiets Büchenbach Nord und Aschaffener Straße und den dort verkehrenden Buslinien 289 und 296, gut an den Erlanger Stadtverkehr angebunden. Über die Bushaltestelle Bamberger Straße im Nordwesten wird insbesondere die benachbarte Mönaschule angebunden. Hier verkehren neben den zwei aufgezählten, die Buslinien 286 und N 28. Mit der Buslinie 286, 289 besteht Anschluss an den Erlanger Hauptbahnhof. Hier ist Anschlussmöglichkeit an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr gegeben.

Fußgänger / Radfahrer

Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets ist über beidseitig Fußwege entlang der Odenwaldallee, der Bamberger Straße und der Steigerwaldallee sichergestellt. Entlang der Odenwaldallee und Steigerwaldallee sind diese als gemeinsame Fuß- und Radwege ausgestaltet.

4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand

Der Geltungsbereich ist in erster Linie durch die Geschosswohnungsbauten und einen sehr hohen Baumbestand geprägt. Aktuell bestehen in den 17 Geschosswohnungsbauten 270 Wohnungen bei guter Auslastung. In den Freibereichen bestehen neben dem hohen Baum- und Strauchbestand, Freiflächen, Kinderspielflächen, Garagen, Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie Nebenanlagen wie Müllplätze und Wäscheleinen.

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU.

4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 199 - Steigerwaldallee - aus dem Jahr 1974, in dem ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt ist. Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird der Bebauungsplan das vierte Mal geändert.

Die benachbarten Grundstücke nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und sind als Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Der Teilbereich des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes südlich des Plangebiets wurde durch den Bebauungsplan Nr. 402 „Forchheimer Straße“ aus dem Jahr 1983 überdeckt.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gem. § 9 (7) BauGB das Flst.-Nr. 240/1 der Gemarkung Büchenbach ein und weist eine Fläche von ca. 3,4 ha auf. Dieser umfasst mithin die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll (weiterhin) vorwiegend dem Wohnen dienen und wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit dem im Plangebiet vorgesehenen ergänzenden sozialen Nutzungen (Bürgertreff) und Dienstleistungsangeboten (Sparkasse) wird dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entsprochen. In Kombination mit den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, kirchlichen Einrichtungen und dem schulischen Angebot östlich und südlich des Plangebiets besteht eine gute Versorgungsstruktur für die vorhandenen und künftigen Bewohner des Plangebiets. Bei der geplanten Wohnform der Lebenshilfe handelt es sich um einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen über 3 Monate und entspricht demnach planungsrechtlich der Wohnfunktion. Durch die Integration dieser besonderen Wohnform wird das Angebot an Wohnformen vergrößert. Hiermit wird ein Beitrag zur sozialen Durchmischung im Plangebiet gewährleistet.

Um das Baugebiet im Wesentlichen der Wohnnutzung vorzubehalten und um Nutzungsstörungen zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Diese würden dem gewünschten Charakter des Plangebiets, welcher überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt werden soll, nicht entsprechen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen (WHmax).

Die GRZ gibt an wieviel Prozent des Grundstücks mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig, so dass maximal 40 % des Baugrundstücks mit Hauptgebäuden und dazugehörigen Gebäudeteilen überbaut werden dürfen.

Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 S. 4 i.V.m. § 21a Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, hier die Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage, bei der Ermittlung der GRZ und GFZ nicht mitgerechnet werden.

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Gemeinschaftstiefgarage ist es möglich, neben einem hohen Maß an baulicher Nutzung zur Schaffung von Wohnraum gleichzeitig qualitätsvolle Aufenthaltsräume im Freiraum sicherzustellen bzw. anzubieten.

5.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) sowie maximalen Wandhöhen bestimmt. Die maximalen Wandhöhen beziehen sich auf die in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch dargestellten Höhenbezugspunkte. Als maximale Wandhöhe gilt jeweils der Bereich zwischen dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum obersten Punkt der Gebäude, welcher die Oberkante der Attika bildet.

Die Festsetzung von Vollgeschossen und maximalen Wandhöhen, zielt darauf ab, eine Höhenstaffelung der Gebäude sicherzustellen, um die Massivität der Gebäudezeilen zu mindern. Eine zu starke Höhenentwicklung, die mögliche Beeinträchtigungen auf umliegende Gebäude haben könnte, kann somit ausgeschlossen werden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse variiert im Plangebiet zwischen drei und sieben. Die Regelungen zur Geschossigkeit der bestehenden Gebäude sichern die bisherige Höhenentwicklung. Die Höhenstaffelung der geplanten Zeilenbebauung lehnt sich im Prinzip an die der bestehenden Gebäude an, wobei sich der Hochpunkt der geplanten Zeilenbebauung im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden im Westen befindet. Zusammen mit den siebengeschossigen Hochpunkten der geplanten Zeilenbebauung und dem fünfgeschossigen Solitär wird im Süden des Plangebiets städtebaulicher Hochpunkt ausgebildet. Die genaue Höhenentwicklung der geplanten Zeilenbebauung ist im Kapitel 3 erläutert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der geplanten Zeilenbebauung ist mit Ausnahme des Zwischenbaus (zum Bestandsgebäude im Norden) eine Geschossigkeit von sieben zulässig. Die konkrete Höhenentwicklung wird durch das städtebauliche Konzept (Anlage 6) im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die maximale Wandhöhe von Garagen / Duplexparkgaragen wird ebenfalls geregelt, um ein zu massives Erscheinungsbild dieser baulichen Anlagen zu vermeiden.

5.5 Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Diese Regelung ist für den Erhalt der bestehenden Gebäude und für die Realisierung der geplanten Zeilenbebauung erforderlich. Mit der abweichenden Bauweise werden Gestaltungsspielräume eröffnet, die eine optimale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Errichtung von langgestreckten Baukörpern ermöglichen. Die maximale Länge und Ausdehnung der Gebäude werden zusätzlich über die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Der Solitär, welcher einer offenen Bauweise entspricht, ist über die abweichende Bauweise ebenso planungsrechtlich zulässig.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen definiert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Freihaltung von Freiflächen zu sichern.

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass Vordächer, Loggien, Balkone, etc. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Eine zusätzliche Überschreitung der Baugrenzen ist somit nicht zulässig. Dennoch ist deren Ausmaße auf ein Maximum begrenzt, um sicherzustellen, dass diese Bauteile nur ein untergeordnetes Erscheinungsbild gegenüber dem Hauptbaukörper bilden. Ziel ist es aus ortsgestalterischen Gründen ein zu starkes Hervortreten von Gebäudeteilen gegenüber des Hauptbaukörpers zu vermeiden.

5.7 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzungen

Innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster sind Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, maximale Wandhöhen) festgesetzt. Diese spiegeln die unterschiedlichen Höhenentwicklungen der Gebäude bzw. Gebäudeteile wieder und zielen auf deren Staffelung ab.

5.8 Abstandsflächen

Die Berechnung der notwendigen Abstandsflächen erfolgt im Plangebiet nach Art. 6 BayBO wonach 40 % der Wandhöhe an allen Gebäudeaußenseiten baulicher Anlagen die Bemessungsgrundlage der Abstandsflächentiefe darstellt (0,4 H). Eine Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 m ist jedoch einzuhalten.

Hierdurch wird im Plangebiet eine dichtere Bebauung ermöglicht und ein Beitrag zur wirtschaftlichen Flächennutzung im Wohnquartier geleistet werden. Ausreichende Belichtung und Belüftung sind im gesamten Plangebiet gewährleistet (vgl. Art. 6 Abs. 5 BayBO). Eine maßvolle Verdichtung der Bebauung wird durch Baugrenzen- und Höhenfestsetzungen sichergestellt.

Gemäß Art. 6 Absatz 2 BayBO müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen dürfen sich jedoch ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.

Bei dem fünfgeschossigen Gebäudeteil der geplanten Zeilenbebauung reichen die Abstandsflächen im Süden auf private Grundstücksflächen (Flurstücke Flst.-Nr. 234/9 – 423/12 - Gemarkung Büchenbach). Da diese private Grundstücksflächen im Bebauungsplan 402 Forchheimer Straße jedoch als Fläche für Stellplätze festgesetzt ist, ist eine Nichtüberbauung rechtlich sichergestellt. Gleiches gilt für die sechs- bis siebengeschossigen Gebäudeteile der geplanten Zeilenbebauung. Hier reichen die Abstandsflächen auf das öffentliche Grundstück Flst.-Nr.221 - Gemarkung Büchenbach, welches im Bebauungsplan 402 Forchheimer Straße in den überlagerten Bereichen als öffentliche Parkfläche sowie als Grünfläche mit zwingend anzupflanzenden großkronigen Bäumen und Feldgehölzen festgesetzt ist. Eine Nichtüberbauung dieser überlagerten Bereiche ist auch hier rechtlich sichergestellt.

Vor diesem Hintergrund gelten die Abstandsflächen in diesen Bereichen als eingehalten.

5.9 Nebenanlagen

Um das gestalterische Erscheinungsbild und die Freiflächen im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in Gebäuden, in Gemeinschaftstiefgaragen integriert sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den vorgesehenen Flächen für Stellplätze, Fahrradstellplätzen und Müllsammelstellen zulässig. Um auf die bestehende Baumstruktur Rücksicht zu nehmen, ist die Lage der Flächen für Nebenanlagen leicht veränderbar (Verschiebung um bis zu 2 m in jede Richtung möglich).

In den Eingangsbereichen der bestehenden Gebäude werden voraussichtlich Schließboxen für Rollatoren vorgesehen, um ein sicheres Abstellen zu ermöglichen.

Müllsammelstellen

Die Standorte der Müllsammelstellen werden durch entsprechende Standortvorgaben, so festgesetzt, dass sie sich funktional und gestalterisch passend in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Demnach werden diese jeweils an den Erschließungswegen östlich und westlich der bestehenden und der geplanten Zeilenbebauung positioniert. Hiermit

wird eine ordnungsgemäße Abholung der Müllbehälter durch die örtliche Müllabfuhr gewährleistet.

5.10 Stellplätze, Garagen, Duplexgaragen, Gemeinschaftstiefgarage und Fahrradstellplätze

Stellplätze für Kfz

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für Kfz pro Wohneinheit sind in den Flächen für die Gemeinschaftstiefgarage, für Stellplätze, Garagen und Duplexgaragen nachzuweisen. Für die Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen heranzuziehen.

Daraus ergeben sich 206 nachzuweisende Stellplätze (siehe Kapitel 9.3). Hierbei werden die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen der geplanten Zeilenbebauung (75 Stellplätze) vollständig in der Gemeinschaftstiefgarage und der Großteil der erforderlichen Stellplätze für die bestehenden Gebäude (104) in den Duplexparkgaragen sowie in der vorhandenen Stellplatzanlage an der Bamberger Straße (10 bestehende + 1 neu zu errichtender Stellplatz) untergebracht. Ein Teil der Stellplätze der Bestandswohnungen sind auch in der Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Die 12 Stellplätze für den Solitär im Erdgeschoss des Solitärs vorgesehen.

Bezüglich der Anzahl der nachzuweisenden und geplanten Stellplätze ergibt sich eine negative Differenz von vier Stellplätzen. Um dieses Saldo auszugleichen wird der zu errichtende Stellplatz auf der Stellplatzanlage an den Bamberger Straße für Carsharing vorgesehen. Somit kann der erforderliche Stellplatzbedarf nachgewiesen werden. Dies erfolgt auf Bauantragsebene.

Durch die Unterbringung der KFZ-Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage sowie in eingehausten Duplexparkgaragen werden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm reduziert und Freiflächen für Freizeitnutzung geschaffen. Weiterhin werden Störungen des Wohnumfeldes vermieden und der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freigehalten.

Mit der geforderten Überdeckung der Gemeinschaftstiefgarage (0,8 m fachgerechtem Bodenaufbau) außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets, zur Niederschlagsentwässerung und zur Minimierung von Hitzeinseln geleistet. Da die Umgrenzung der Gemeinschaftstiefgarage im Großteil der Gebäudekubatur geplanten Zeilenbebauung entspricht und über der Gemeinschaftstiefgarage keine Baumpflanzungen verortet sind, ist eine Regelung der Tiefe der Pflanzräume über unterbauten Flächen nicht erforderlich.

Um den Zu- und Abfahrtsverkehr in den Stellplatzanlagen zu bündeln, Lärmbeeinträchtigungen zu minimieren und die Anzahl der Zufahrten zu beschränken sind entlang der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen konkrete Zufahrtsbereiche festgelegt.

Demnach wird die Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets über eine Zufahrt und eine Abfahrt an der Bamberger Straße erreicht. Die Zufahrten zu den Duplexparkgaragen erfolgen im Norden der Odenwaldallee und Westen der Steigerwaldallee mit jeweils einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt. Hierbei handelt es sich um die bereits bestehen Zufahrtsbereiche.

Der Zu- und Ausfahrtsbereich zur Gemeinschaftstiefgarage wird im südlichen Bereich der Odenwaldallee festgesetzt. Für die Zuwegung der Gemeinschaftstiefgarage ist ein Umbau des begrünten Mittelstreifens inmitten der Odenwaldallee erforderlich. Dies wird im Rahmen der Planungen zur „Neuen Mitte“ (ISEK-Projekt), losgelöst vom Bebauungsplanver-

fahren, erfolgen. Sofern die Planung zur „Neuen Mitte“ erst nach Baustart der Gemeinschaftstiefgarage erfolgt, ist die Zufahrt über ein Provisorium sicherzustellen.

Die Zu- und Ausfahrtsrampen der Gemeinschaftstiefgarage ist in die geplante Zeilenbebauung zu integrieren bzw. aus Lärmschutzgründen einzuhausen, um Störungen des Wohnumfelds zu vermeiden.

Fahrradabstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen StS zu ermitteln. Im Plangebiet sind insgesamt 684 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen, innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellplätze sowie in den Hauptgebäuden zu erbringen, um diese räumlich zu bündeln.

Um versiegelte Flächen möglichst zu minimieren, sind Fahrradabstellanlagen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5.11 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Mit Beschluss vom 16.12.2020 fasste der Erlanger Stadtrat einen Beschluss über die solare Baupflicht. Dieser sieht vor, dass bei der Schaffung von neuem Bauplanungsrecht bzw. der Änderung von bestehendem Bauplanungsrecht die Pflicht zur flächendeckenden Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden eingeführt wird. Nach Möglichkeit soll auf jedem Grundstück die Energiemenge erzeugt werden, die für den jeweiligen Haushalt benötigt wird.

Auf den Flachdächern der bestehenden und geplanten Hauptgebäude sind daher technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu errichten. Für die bestehenden Gebäude wurde in Form einer Lastreserven-Berechnung (Anlage 2) nachgewiesen, dass die Errichtung von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.

Die Errichtung von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Nebenanlagen (Müllsammelstellen und überdachte Fahrradabstellplätze) ist erst ab einer Flächengröße von 40 m² vorgesehen. Im Plangebiet umfasst lediglich ein Fahrradabstellplatz (41 m²) und eine Müllsammelstelle (47m²) eine Flächengröße von mehr als 40 m². Diese zwei Nebenanlagen zum Großteil durch Bestandsbäume verschattet, was sich negativ auf den Energieertrag auswirken würde. Vor diesem Hintergrund wird von einer zur flächendeckenden Installation von Photovoltaikanlagen auf Nebenanlagen abgesehen.

Mit den Festsetzungen wird ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugt und Fehlstellungen von Dachaufbauten vermieden, die das Ortsbild nachhaltig stören würden und einer wirtschaftlichen Solarenergienutzung entgegenstehen.

Unbenommen der textlichen Festsetzung sind die jeweils geltenden öffentlichen Vorschriften (u.a. die BayBO) zu beachten.

Im Bereich von Dachterrassen, Dachaufbauten und erforderlichen Rettungswegen auf den Dächern sind keine Photovoltaikanlagen erforderlich, um diese Nutzungen nicht einzuschränken.

Die Feuerwehr Erlangen oder die Erlanger Stadtwerke beraten vorbeugend über brandschutztechnische Möglichkeiten zur Abschaltung von Photovoltaikanlagen im Einsatzfall.

5.12 Immissionsschutz

Da auf das Plangebiet sowohl Verkehrs- als auch Gewerbelärm einwirkt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um sicherzustellen, dass durch die Planung keine schutzwürdigen Nutzungen beeinträchtigt werden (Anlage 5). Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen, welche Orientierungswerte enthält. Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ist „für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen“ die 16. BImSchV zugrunde zu legen. Für diesen Fall gelten Immissionsgrenzwerte, die etwas höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005.

Zusätzlich ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 enthält die TA Lärm keine Orientierungs- oder Immissionsgrenzwerte, sondern Immissionsrichtwerte, welche nicht überschritten werden dürfen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden auf das Plangebiet einwirkende Anlagengeräuschemissionen aus der Umgebung (geplante Nutzungen BBP & GOP 402 5D Nahversorgungszentrum Odenwaldallee), einwirkende Verkehrsgeräuschemissionen unter Berücksichtigung des Nahversorgungszentrum südlich des Plangebiets sowie der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrsgeräuschemissionen durch die Gemeinschaftstiefgaragenzu- und -ausfahrt und Stellplatzanlagen (Duplexparkgaragen).

Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm

Im Plangebiet muss sichergestellt werden, dass geplante, schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich (z.B. Wohnnutzungen) nicht erheblich durch schädliche, von außen einwirkende Verkehrsgeräusche beeinträchtigt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass ein möglicher Konflikt verhindert werden kann und die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz möglich ist.

Die derzeitige Verkehrssituation entlang der Odenwaldallee wird durch den täglichen Ziel- und Quellverkehr der Anwohner des Plangebiets und der Kunden des Nahversorgungszentrums geprägt. Kunden des Nahversorgungszentrums sowie Besucher nutzen den öffentlichen Parkplatz (80 Stellplätze mit Parkdauerbeschränkung) südlich des Plangebiets. Darüber hinaus werden über die Odenwaldallee der öffentliche Personennahverkehr per Stadtbus und der tägliche Lieferverkehr des Nahversorgungszentrums abgewickelt.

Das künftige Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber dem Bestand nur leicht verändern. Lediglich durch die zusätzliche Nutzung der Gemeinschaftstiefgarage und Duplexparkgaragen ist von einer geringen Verkehrszunahme auszugehen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde tags und nachts je eine Lärmerhöhung von 0,1 dB(A) ermittelt, welche als unbedeutend einzustufen ist.

Gemeinschaftstiefgarage

Die für den ausgewählten Maximalbetrieb der künftig geplanten gewerblichen Nutzungen, sowie Gemeinschaftstiefgarage und Duplexparkgaragen prognostizierten Beurteilungspegel unterschreiten tags (55 bzw. 60 dB(A)) sowie nachts (40 bzw. 45 dB(A)) an allen Immissionsorten die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

Zur Vermeidung von späteren Immissionskonflikten sind jedoch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Duplexparkgaragen

Um die an die geplanten Duplexparkgaragen angrenzenden Wohngebäude vor Lärmeinwirkungen zu schützen, sind die Duplexparkgaragen in Teilbereichen rückwärtig zu schließen. Diese Fassadenbereiche sowie die Decken der Duplexparkgaragen sind mit schallabsorbierenden Oberflächen auszuführen, um den erforderlichen Schutzstatus zu erwirken.

Solitärgebäude

Die erforderlichen Stellplätze für das Solitärgebäude im Südwesten des Plangebiets sind erdgeschossig geplant. Zum Schutz der darüber befindlichen Wohnungen vor Verkehrslärmimmissionen sind über der nördlichen und südlichen Zufahrt Vordächer mit einer Auskragung von 1,5 m Tiefe anzuordnen.

Es ist ein Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen nach den Anforderungen der 16. BImSchV zu erstellen und im Baugenehmigungsverfahren den Antragsunterlagen beizufügen. Im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Nachweis zu erstellen und auf Verlangen vorzulegen.

5.13 Festsetzungen zur Grünordnung

Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

Um eine angemessene Eingrünung des Baugebiets sicherzustellen, sind die unbebauten Flächen dauerhaft zu begrünen, als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese „zu begrünenden Flächen“ sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Zu erhaltende Bäume

Der vorhandene Baum im Plangebiet wird durch die Festsetzung zur Erhaltung bzw. Nachpflanzung bei Abgang gesichert. Während der Baumaßnahmen sind die Bestandsbäume durch technische Maßnahmen (Verbau, Wurzelschutzvorhang, Rückschnitt) zu schützen.

Neu zu pflanzende Bäume

Zum Ausgleich der notwendigen Baumfällungen sind im Bauvollzug die gemäß Baumschutzverordnung getroffenen Maßnahmen des verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplans nachzuweisen. In erster Linie werden die auszugleichenden Bäume im Plangebiet untergebracht. Aufgrund des hohen Baumbestands ist der vollständige Baumausgleich im Plangebiet nicht umsetzbar. Dieser wird daher auf Grünflächen des Vorhabenträgers im Stadtgebiet Erlangen nachgewiesen. Der Pflege- und Entwicklungsplan wird zum Entwurf erstellt.

Neben dem Ausgleich dienen die Pflanzungen der Begrünung des Orts- und Straßenbildes, der Raumbildung sowie der Verbesserung des Klein- und Stadtklimas.

Fassadenbegrünung

Die positiven Wirkungen von begrüneten Freiflächen im Plangebiet sollen nicht nur durch Bepflanzung des Bodens erzielt werden, sondern auch durch Nutzung geeigneter Wandflächen. Daher sind fensterlose Fassadenabschnitte von Hauptgebäuden, Fassaden von Garagen, Duplexparkgaragen und Gemeinschaftstiefgarageneinfahrten ab einer Breite von 3,0 m mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Dazu muss ein ausreichend großer Pflanzraum (mind. 0,5 m² und 0,5 m Tiefe) gewährleistet werden. Pro 3,0 m Wandabwicklung ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.

Dachbegrünung

Zur Minderung der Spitzenabflüsse von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers sind die Flachdächer der neu zu errichtenden Haupt- und Nebengebäude mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) zu begrünen.

Bereiche in denen Rettungswege, Dachterrassen und Dachaufbauten errichtet werden, ist keine Dachbegrünung erforderlich. Dies zählt (bei den Neubauten) nicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, da eine Kombination von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und Dachbegrünung möglich ist.

In Form eines statistischen Nachweises (Anlage 2) wurde nachgewiesen, dass eine nachträgliche Begrünung der Bestandsgebäude aufgrund der fehlenden Tragfähigkeit nicht möglich ist. Aus diesem Grund sind lediglich die Dächer von Neubauten im Plangebiet gemäß den textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Zufahrten und Wege

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu beschränken sind nur erforderliche Wege und Zufahrten vorzusehen und auf ein Mindestmaß zu beschränken. Diese sind aus waserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflasterflächen mit Splitt- oder Rasenfugen auszuführen, um die Versickerungsfähigkeit zu verbessern.

Leitungsverlegungen

Bei Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen sind die in den einschlägigen Vorschriften festgelegten Mindestabstände von 2,50 m zwischen Leitungsachsen und geplanten Bäumen zu beachten. Dies gilt analog bei Neupflanzungen im Bereich vorhandener Leitungen.

Führen von Versorgungsleitungen

Um Störungen des Stadtbildes bzw. des gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Zum Schutz von Bestandsbäumen und Baumneupflanzungen sind Regelungen zu Schutzabständen und -maßnahmen zu vorhandenen oder neu zu verlegenden Leitungen getroffen.

5.14 Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anlage 1a) durchgeführt.

Für die tatsächlich oder potenziell im Untersuchungsgebiet der geplanten Maßnahmen vorkommenden, als wirkungsempfindlich eingestuften Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Brutvögel werden unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsstrategien keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt. Unter Berücksichtigung der zeitlichen Optimierung der Holzungs- und Landschaftsbaumaßnahmen („Maßnahmen zur Vermeidung“) sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Aus naturschutzfachlicher Sicht müssen aktuell keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) getroffen werden.

Momentan wird geprüft, inwiefern durch den hohen Neubau die Einflugschneisen von Gebäudebrütern der Nachbarhäuser beeinträchtigt werden. Des Weiteren wird kontrolliert, inwieweit bei den geplanten Baumfällungen Bäume mit Baumhöhlen betroffen sind und diese artenschutzrechtlich relevant sind. Die Ergebnisse der finalen saP werden zum Entwurf ergänzt.

5.15 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer und Dachaufbauten

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft werden, wie bereits im Bestand vorhanden, ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend werden dadurch kubische Baukörper in zeitgemäßer Architektur entstehen.

Um negative gestalterische Einflüsse auf das bestehende Wohngebiet in der Nachbarschaft und die angrenzenden öffentlichen Räume zu vermeiden, werden Dachaufbauten auf technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Gestalt beschränkt. Davon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten. Diese reichen bei den Bestandsgebäuden direkt bis zur Gebäudekante und genießen Bestandschutz.

Die Festsetzungen zielen sowohl auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude als auch der Dachlandschaft und auf das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung ab, ohne jedoch die notwendigen technischen Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gebäude einzuschränken.

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit eine homogene Fassade zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig.

Müllsammelstellen

Die Müllsammelstellen sind einzuhausen und mit begrünten Flachdächern zu versehen, um ein harmonisches Gesamtbild im Plangebiet zu erreichen. Von einer zusätzlichen Eingrünung der Müllsammelstellen mit Hecken wird abgesehen, da sich ein Großteil der geplanten Müllsammelstellen in die bereits bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen integrieren. Eine weitere separate Eingrünung der Müllsammelstellen mit Hecken würde einen zusätzlichen Flächenbedarf generieren, der ggf. weitere Strauchfällungen mit sich führen würde. Die Positionierung und der erforderliche Platzbedarf werden stark durch die Zwänge aus dem Bestand beeinflusst. Zum einen durch die vorhandene Bebauung selbst und zum anderen durch die Bestandsbäume und durch Zwänge, die sich aus den Feuerwehruzufahrten ergeben. Vor diesem Hintergrund werden die Müllsammelstellen, welche nicht durch bestehende Baum- und Strauchpflanzungen begrünt werden, lediglich mit Hilfe von Rankhilfen begrünt.

Fahrradabstellplätze

Gestalterisch sind die Fahrradabstellplätze im Bereich der Außenanlagen entsprechend der Bestimmungen der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen StS herzustellen. Um versiegelte Flächen möglichst zu minimieren, sind Fahrradabstellanlagen und -flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Fahrradabstellplätze für Mehrfamilienhäuser sind ab 2 Stellplätzen zu überdachen und ab 20 Stellplatzeinheiten mit einem begrünten Flachdach zu versehen und einzugrünen.

Mit Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung der gemäß StS erforderlichen Anzahl Fahrradabstellplätze im Plangebiet. Aufgrund der Anzahl der Bestandswohnungen ist dadurch eine im Vergleich zu den vorhandenen Fahrradabstellplätzen hohe Stellplatzanzahl im Plangebiet unterzubringen. Eine Überdachung und Einhausung aller erforderlichen Fahrradabstellplätze für die bestehenden Gebäude (540 gemäß aktuellem Planungsstand) würde eine unverhältnismäßige Anzahl an Fahrradhäusern mit sich führen, wodurch weitere Baumfällungen erforderlich wären und der Anteil bisher begrünte Freiflächen reduziert werden würde. Des Weiteren ist die Unterbringung überdachter Fahrradabstellplätze entlang der bestehenden Hauseingänge nicht umsetzbar, da die Feuerwehruzufahrten von Hochbauten freizuhalten sind. Die Anordnung einer Vielzahl von

eingehausten Fahrradabstellanlagen im Plangebiet würde negative Auswirkungen auf den Gesamteindruck der Freianlagengestaltung mit sich führen.

Um auf eine dezentrale und benutzerfreundliche Funktion der Fahrradabstellplätze im Plangebiet abzielen, sind die Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauseingänge bei den bestehenden Gebäuden nicht zu überdachen und einzuhausen. Folglich werden die von den Fahrradabstellplätze für die bestehenden Gebäude 105 in den vorhandenen Kellerräumen, 200 überdacht in den Freiflächen und 248 ohne Überdachung vor den Hauseingängen der bestehenden Hauptgebäude untergebracht. Die in den Freiflächen vorgesehenen überdachten Fahrradabstellplätze werden mit einem begrünten Flachdach versehen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze für die geplanten Gebäude (146 gemäß aktuellem Planungsstand) werden zu 100% überdacht bzw. im Gebäude vorgesehen

Von einer Eingrünung der überdachten und nicht überdachten Fahrradabstellplätze wird abweichend der StS aus denselben Gründen, welche bei den Müllsammelstellen aufgeführt sind, abgesehen. Eine Eingrünung der Fahrradabstellplätze ist bei einem Großteil durch die vorhandene Grünstruktur sichergestellt. Da die nicht überdachten Fahrradabstellplätze entlang der Hauseingänge vorgesehen sind, ist die Einsicht vom öffentlichen Straßenraum auf nicht eingehauste Fahrradabstellanlagen sehr beschränkt.

Einfriedungen

Um einen insgesamt offenen und weitläufigen Charakter des Plangebiets zu erhalten sind im allgemeinen Wohngebiet keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen davon sind Außenspielflächen. Aus Gründen der Sicherheit können diese eingefriedet werden. Um auf eine optische Aufwertung der Einfriedungen abzielen, können diese mit Hecken hinterpflanzt werden.

Da die Spielflächen im Plangebiet mit Ausnahme der Spielfläche im Südosten des Plangebiets, nicht direkt an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen und durch Bestandsbäume und Sträucher gut eingegrünt sind, werden die Spielflächen mit einer Ausnahme nicht eingefriedet werden. Lediglich die Spielfläche im Südosten des Plangebiets wird aus Sicherheitsgründen eingezäunt und ggf. eingegrünt.

Gemeinschaftstiefgaragen

Die Oberfläche der Gemeinschaftstiefgarage ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit einer ausreichend dicken Bodenüberdeckung (im Mittel 80 cm) herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen, um in erster Linie das Mikroklima im Plangebiet zu verbessern. Des Weiteren tragen die dadurch entstehenden Freiflächen über der Gemeinschaftstiefgarage zur Wohnqualität bei.

5.16 Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen / Abgrabungen

Um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten, sind Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind jedoch Niveaueinbauten im Bereich der Außenanlagen an den vorhandenen Geländeverlauf innerhalb des Baugebiets und zum Anschluss an das Niveau des angrenzenden öffentlichen Straßenraums, im Bereich der Duplexparkgaragen sowie im Bereich Außenspielflächen, Versickerungsflächen und Überdeckungen von Gemeinschaftstiefgaragen.

6 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung im Plangebiets für Kfz dient ausschließlich den Anliegern. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Odenwaldallee, der Steigerwaldallee sowie der Bamberger Straße über die festgesetzten Zufahrtsbereiche.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs, welcher durch die geplanten Gebäude und die Anpassung des Stellplatzschlüssels an die Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen entsteht, werden sich lediglich geringfügig auf das angrenzende Straßennetz auswirken.

Die erforderlichen Stellplätze nach Erlanger Stellplatzsatzung werden in der einer Gemeinschaftstiefgarage, in Duplexparkgaragen und einer ebenerdigen Stellplatzanlage untergebracht.

6.2 Ver- und Entsorgung

Strom- / Wasser- / Gasversorgung

Für die Wasserversorgung sind die Erlanger Stadtwerke zuständig.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Gas erfolgen durch die Erlanger Stadtwerke ESTW.

Im Osten des Plangebiets an der Bamberger Straße befindet sich ein Trafohaus, welches im Zuge der Überplanung an einem anderen Standort im Plangebiet positioniert wird. Die neue Position ist momentan nicht bekannt.

Abfallbeseitigung

Die festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erlangen zu entsorgen. Ansprechpartner dafür ist der Betrieb für Stadtgrün, Abfallwirtschaft und Straßenreinigung, Abteilung Abfallbeseitigung.

Die Standorte für die Müllsammelstellen sind über die Flächen für Nebenanlagen (hier: Müllsammelstellen) in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Abwasser

Das Plangebiet wird durch ein Mischwassersystem abwassertechnisch erschlossen.

Entwässerung

Die bestehenden Gebäude, Stellplätze, Garagen und Fahrflächen sind an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Feuerwehrezufahrten und das Wegesystem innerhalb des Plangebiets entwässern in die Freibereiche.

Im Rahmen des geotechnischen Berichts (Anlage 4) sind im Plangebiet verschiedene Bohrungen zur Ermittlung des anstehenden Baugrunds vorgenommen worden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ist aufgrund der nur sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der oberflächennah anstehenden Keupersande mit Letteneinlagerungen nicht möglich.

Bei dem geplanten Bauvorhaben ist eine Versickerung auf Grund des kf-Wertes von bis zu 10⁻⁹ m/s nicht möglich. Demnach wird das anfallende Regenwasser der neuen befes-

tigten Flächen und Dächer analog dem Bestand ebenfalls an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Einleitmengen der vorhandenen Regenwasserkanäle dürfen gemäß dem geltenden Wasserrecht nicht überschritten werden. Weitere Einleitungen können daher nur in gedrosselter Form bzw. auf der Grundlage einer Einleitbeschränkung erfolgen. Nachdem sich die bestehenden und geplanten Gebäude auf demselben Grundstück befinden und in das bestehende Entwässerungssystem eingegriffen wird, wurde eine Überprüfung der Einleitbeschränkung durchgeführt (Anlagen 3a + 3b).

Hierbei wurden die geplanten und bestehenden Dachflächen der Hauptgebäude und Duplexparkgaragen berücksichtigt. Nicht bei der Überprüfung betrachtet wurden die befestigten Flächen im Plangebiet (Wege und Feuerwehrezufahrten), da diese nicht an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen sind.

Ergebnis der hydraulischen Prüfung der öffentlichen Entwässerungskanäle, die zur Entwässerung des Plangebiets dienen, ist eine Einleitbeschränkung für das anfallende Regenwasser auf 151 l/s. Im Plangebiet sind elf Kanalanschlüsse an das öffentliche Abwassersystem vorhanden. Die Einleitmenge von 151 l/s wird entsprechend der anzuschließenden Flächen proportional auf die Übergabeschächte aufgeteilt (siehe Anlagen 3a + 3b).

Um die geforderten Einleitmengen für die Neubauten (Wohnbebauung und Doppelparker) realisieren zu können, werden die Dachflächen der geplanten Hauptgebäude als Retentionsdächer realisiert. Durch das dadurch entstehenden Rückhaltevolumen und die gedrosselten Abläufe werden die maximalen Einleitmengen eingehalten.

Starkregen

Für den Überflutungsnachweis des 30-jährigen Hochwassers werden im Plangebiet zahlreiche Regenwassermulden vorgesehen. Diese dienen bei Starkregenereignissen dem Wasserrückhalt. Das anfallende Regenwasser der bestehenden und geplanten Gebäude kann schadlos auf dem Grundstück rückgehalten werden.

Löschwasser

Der für die geplanten und bestehenden Hauptgebäude erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h, welcher für 2 Stunden vorzuhalten ist, kann nach Aussage der Erlanger Stadtwerke über öffentlichen Hydranten sichergestellt werden.

Feuerwehrezufahrten

Die Lage der erforderlichen Feuerwehrezufahrten wurde mit der Feuerwehr Erlangen abgestimmt. Für die geplante Zeilenbebauung ist im Süden der Bamberger Straße eine neue Feuerwehrezufahrt vorzusehen, durch auf der westlichen Straßenseite zwei öffentliche Längsparker entfallen müssen.

Sofern die Feuerwehrezufahrten im Plangebiet außerhalb der Erschließungswege liegen, werden diese mit Rasengitterwaben aus Kunststoff ertüchtigt.

Beheizung

Die Beheizung der Bestandsgebäude erfolgt über ein Nahwärmenetz. Die Wärmeerzeuger in Form von gasbetriebenen BHKW sind in die bestehenden Heizräume der Bestandsgebäude Bamberger Str. 6 und 10 installiert. Die geplante Zeilenbebauung wird separat über einen eigenen Heizraum im Untergeschoss versorgt.

6.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet sind keine seltenen oder schutzwürdigen Biotope, Böden oder sonstige Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen vorhanden. Durch die Planung werden keine erholungswirksamen Freiflächen zerstört. Die mit der Bebauung verbundenen Verluste an Freiräumen haben keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Sichtbeziehungen und Wegeverbindungen werden nicht unterbrochen.

Beim 4. Deckblatt des Bebauungsplans Nr. 199 der Stadt Erlangen wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet, weil es sich um eine Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich handelt. Eine Berechnung nach der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich, die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sowie der Baumschutzverordnung sind jedoch zu beachten.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Realisierung der Bebauungsplanung werden auf der Basis der bisher vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Plangebiet kompensiert.

6.4 Immissionsschutz

Um die an die geplanten Duplexparkgaragen angrenzenden Wohngebäude vor Lärmeinwirkungen zu schützen, sind die Duplexparkgaragen in Teilbereichen rückwärtig zu schließen.

Da die Stellplätze für das geplante Solitärgebäude im Südwesten des Plangebiets erdgeschossig vorgesehen werden, sind zum Schutz der darüber befindlichen Wohnungen vor Verkehrslärmimmissionen an der nördlichen und südlichen Fassadenseite Vordächer anzuordnen.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage ist aus Lärmschutzgründen in ins Gebäude zu integrieren. Die Decke und die Innenwände der Tiefgaragenrampe sowie die Decke der Tiefgarage sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen jeweils einen Reflexionsverlust von ≥ 4 dB(A) bzw. einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_W \geq 0,6$ aufweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem aktuellen Stand der Lärmminde- rungstechnik entsprechen.

6.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Dachflächen der geplanten Hauptgebäude, Duplexgaragen und Nebenanlagen werden außerhalb von Flächen notwendiger technischer Anlagen mit dazugehörigen Dachausstiegen, Dachterrassen sowie erforderlicher Rettungswege begrünt, um Niederschlagswasser zu drosseln und zu versickern. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrüntem Dachflächen werden Kühleffekte hervorgerufen und nachteilige Auswirkungen auf das Klima gemindert. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Um der Einleitbeschränkung gerecht zu werden, zur Drosselung von Niederschlagswasser die Dächer der geplanten Hauptgebäude als Retentionsdächer ausgebildet.

Des Weiteren werden die Flachdächer der geplanten und bestehenden Hauptgebäude dazu geeignet, zusätzlich Solaranlagen vorzusehen, um Warmwasser oder Strom vor Ort für das Quartier zu gewinnen und somit den Energieverbrauch des Quartiers zu senken. Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses zur solaren Baupflicht wird die flächendeckende Installation von Photovoltaikanlagen auf Hauptgebäuden festgesetzt.

Die bestehenden Hauptgebäude im Plangebiet werden momentan energetisch saniert (Fassadendämmung, Einbau neuer Fenster und Außentüren), um den Energieverbrauch für das Heizen zu senken. Die geplanten Gebäude werden nach dem Energieeffizienzstandard KfW 40 errichtet.

Die Beheizung der bestehenden und geplanten Gebäude erfolgt über Nahwärmenetze, wodurch im Plangebiet eine effiziente und bedarfsgerechte Wärmezufuhr sichergestellt ist.

Die Freiflächengestaltungsplanung zielt darauf ab, die großzügig angelegten Freiflächen mit dem hohem Baum- und Strauchbestand zu erhalten und zusätzlich neue Baumpflanzungen vorzusehen. Die Grünstrukturen im Plangebiet rufen Kühl- und Schatteneffekte hervor, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken, die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Nachbarn aufwerten und eine Grundlage für die Artenvielfalt im Stadtraum bilden.

Die erforderlichen Wege im Plangebiet werden mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster mit Schotterfugen, Rasenwaben aus Kunststoff) versehen, um den Versiegelungsgrad im Plangebiet gering zu halten.

7 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Städtebaulicher Vertrag

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird in Form eines Städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Erlangen und dem Vorhabenträger sichergestellt. Vertragsinhalte sind im Wesentlichen:

- Bauverpflichtung
- Einkommensorientiert geförderter Wohnungsbau (EOF)
- Übernahme ursächlicher Kosten durch den Vorhabenträger
- Umsetzung der solaren Baupflicht
- Energieeffizienzstandard KfW 40
- Ausgleich nach der Baumschutzverordnung für die zur Beseitigung vorgesehenen Bestandsbäume – Pflanzung von Ersatzbäumen (Pflege- und Entwicklungsplans - PEPL)

8 AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 199 vom 16.04.1974 wird durch das 4. Deckblatt dieses Bebauungsplanes Nr. 199 ersetzt.

9 FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

9.1 Flächenbilanzierung

| Flächen | Fläche in | |
|------------------------------------|--------------------------|------------|
| | in ha gem. Planzeichnung | % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 3,39 | 100 |
| Summe | 3,39 | 100 |

9.2 Wohneinheiten

| Wohneinheiten (WE) | Anzahl WE |
|--|---------------------------|
| Geschosswohnungen Bestand (geförderte Mietwohnungen) | 270* |
| Geschosswohnungen Neubau (geförderte Mietwohnungen) | 50* |
| Geschosswohnungsbau Solitär | 12* |
| Betreutes Wohnen Lebenshilfe | 22 Betten* |
| Summe | 332 WE + 22 Betten |

*Ermittlung nach Vorplanung Gräßel Architekten, Stand 06.08.2019

9.3 Kfz-Stellplätze

| Stellplatznachweis | Stellplatz- schlüssel | Anzahl Stellplätze |
|---|----------------------------|--------------------|
| erforderliche Stellplätze | | 206 |
| Geschosswohnungen Bestand (geförderte Mietwohnungen) | 0,5 St/WE | 135 |
| Geschosswohnungen Neubau (geförderte Mietwohnungen) | 0,5 St/WE | 24 |
| Geschosswohnungsbau Solitär (freifinanziert) | 1ST/WE | 12 |
| Betreutes Wohnen Lebenshilfe | 1St/10 Betten | 2 |
| Sparkasse (Räume mit erheblichem Besucherverkehr) | 1 St/25 m ² | 13 |
| Stadtteilzentrum - Mehrzweckgruppenraum | 1 St/ je 7,5 Sitzplätze | 9 |
| Stadtteilzentrum - Beratung | 1 St/25 m | 10 |
| Stadtteilzentrum - FaP E (Kindertageseinrichtung) | 1 St / Gruppe | 1 |
| geplante Stellplätze | | 202 |
| Gemeinschaftstiefgarage | | 75 |
| Duplexparkgaragen | | 104 |
| Stellplätze Solitär | | 12 |
| Stellplätze Bamberger Straße (10 Stellplätze Bestand + 1 Neubau) | | 11 |
| Saldo | | -4 |

9.4 Einwohnerprognose

| Einwohner im Geltungsbereich | | | |
|--|-------------------|------------------|-------------|
| Geschosswohnungen Neubau | 1,22 EW/WE | 1,22 x 50 | 61** |
| Geschosswohnungsbau Solitär | 1,22 EW/WE | 1,22 x 12 | 15** |
| Betreutes Wohnen Lebenshilfe | | 22 Betten | 22** |
| Zusätzliche Einwohner insgesamt ca. | | | 98** |

** Berechnungsgrundlage ist der Gebäudebestand der statistischen Gebäudedatei mit Baujahr ab dem Jahr 2019.

10 HINWEISE

10.1 Pflanzen – Artenliste

Pflanzen-Artenliste für Pflanzungen auf Frei- und Grünflächen.

Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

A. Großkronige Bäume:

| | | |
|------------------------------|---|---------------|
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| Alnus glutinosa | - | Schwarzerle |
| Fagus sylvatica | - | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche |
| Juglans regia | - | Walnuss |
| Populus tremula | - | Zitterpappel |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |
| Tilia x intermedia 'Pallida' | - | Kaiserlinde |

B. Mittel- und kleinkronige Bäume:

| | | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | - | Pyramiden-Hainbuche |
| Corylus colurna | - | Baumhasel |
| Quercus robur 'Fastigiata' | - | Säuleneiche |
| + Robinia pseudoacacia 'Monophylla' | - | Straßenakazie |
| Sorbus aria 'Magnifica' | - | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | - | Gem. Eberesche, Vogelbeerbaum |
| Sorbus aucuparia var. edulis | - | Eßbare Eberesche |
| Sorbus domestica | - | Speierling |

C. Trockenheitsresistente Bäume (Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“):

| | | |
|-----------------------------------|---|----------------------------|
| Acer buergerianum | - | Dreizahn-Ahorn |
| Acer monspessulanum | - | Französischer Ahorn |
| Alnus x spaethii | - | Purpur-Erle |
| Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | - | Hainbuche |
| Celtis australis | - | Zürgelbaum |
| Fraxinus ornus | - | Blumen-Esche |
| Fraxinus pennsylvanica 'Summit' | - | Nordamerikanische Rotesche |
| Ginkgo biloba | - | Ginkgo |
| Gleditsia triacanthos 'Skyline' | - | Lederhülsenbaum |
| Liquidambar styraciflua | - | Amberbaum |
| Magnolia kobus | - | Kobushi-Magnolie |
| Ostrya carpinifolia | - | Hopfenbuche |
| Parrotia persica | - | Eisenholzbaum |
| Quercus cerris | - | Zerr-Eiche |

| | | |
|----------------------------------|---|------------------|
| Quercus frainetto ,Trump' | - | Ungarische Eiche |
| Quercus x hispanica ,Wageningen' | - | Spanische Eiche |
| Sophora japonica ,Regent' | - | Perlschnurbaum |
| Tilia tomentosa ,Brabant' | - | Silber-Linde |
| Ulmus ,Lobel' | - | Ulme |
| Zelkova serrata ,Green Vase' | - | Zelkove |

D. Sträucher (über 2 m Höhe)

| | | |
|----------------------------------|---|-----------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Amelanchier lamarckii | - | Kupferfelsenbirne |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Haselnuß |
| + Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| + Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| + Ligustrum vulgare 'Atrovirens' | - | Wintergrüner Liguster |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rosa, in Arten wie: R. canina | - | Hundsrose |
| R. glauca (R. rubrifolia) | - | Blaue Hechtrose |
| R. multiflora | - | Vielblütige Rose |
| R. rubiginosa | - | Schottische Zaunrose |
| R. rugosa | - | Apfelrose |
| Syringa in Arten u. Sorten | - | Flieder |

E. Sträucher (unter 2 m Höhe)

| | | |
|--------------------------------------|---|------------------------|
| Rosa, in niedrigen Arten wie: | - | Allgemeine Strauchrose |
| R. arvensis | - | Feldrose |
| R. pimpinellifolia (R. spinosissima) | - | Bibernellrose |
| Spiraea in Arten u. Sorten | - | Spierstrauch |

F. Gehölzarten für freiwachsende Sichtschutzhecken

| | | |
|---------------------|---|--------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Haselnuß |
| + Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |

G. Kletter- und Schlingpflanzen

zur Begrünung von Fassaden und Rankgerüsten

Selbstklimmend:

| | | |
|---|---|-------------|
| Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' | - | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | - | Wilder Wein |

Rankhilfe erforderlich:

| | | |
|---------------------------------|---|--------------|
| Aristolochia macrophylla | - | Pfeifenwinde |
| + Clematis, starkwüchsige Arten | - | Waldrebe |
| Lonicera, in Arten | - | Geißblatt |

| | | | |
|---|--------------------|---|--------------|
| | Polygonum aubertii | - | Knöterich |
| | Rosa, in Sorten | - | Kletterrosen |
| + | Wisteria sinensis | - | Blauregen |

H. Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Sedum, Arten wie

| | | |
|-------------|---|-----------------------|
| S. acre | - | Scharfer Mauerpfeffer |
| S. album | - | Weißer Mauerpfeffer |
| S. reflexum | - | Felsenmauerpfeffer |

Kräuter / Stauden, Arten wie

| | | |
|-------------------------|---|----------------------|
| Allium schoenoprasum | - | Schnittlauch |
| Dianthus carthusianorum | - | Karthäusernelke |
| Hieracium pilosella | - | Kleines Habichtkraut |
| Potentilla verna | - | Frühlingsfingerkraut |
| Petrorhagia saxifraga | - | Felsennelke |

Gräser, Arten wie

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| Agrostis tenuis | - | Rotes Straußgras |
| Festuca ovina | - | Schafschwingel |
| Festuca rubra | - | Rotschwingel |

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

I. Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche

mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 / 20-25 cm

Solitärsträucher

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

Sträucher

verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm

Bodendeckende Gehölze

3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

10.2 Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen vom 06.04.2011 (Inkrafttreten am 15.04.2011). Bäume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, welche die Voraussetzung der Unterschutzstellung erfüllen, dürfen nicht ohne die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

10.3 Freiflächengestaltung

Für den Geltungsbereich ist als Bedingung zur Baugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan als Bauvorlage einzureichen, gem. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 5 (1) in Verbindung mit der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) § 1(2). Der Plan soll von

einer qualifizierten Fachkraft erstellt werden, entsprechend dem Kriterienkatalog des BDLA.

10.4 Bodendenkmalschutz / Bodenschutz / Altlasten

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 DSchG hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

10.5 Fachgutachten

- Anlage 1a: gruenstifter GbR: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - GEWOBAU Erlangen Bebauungsplan Nr. 199, Nürnberg, August 2020.
- Anlage 2: Lang Ingenieure GmbH + Co KG: Energetische Sanierung Odenwaldallee, Erlangen Büchenbach - Blöcke 286, 287, 288, 289 - Tragfähigkeitsberechnung, Ebermannstadt, 24.03.2020.
- Anlage 3a: Scholl Schlamp Ingenieure GmbH & Co. KG: Odenwaldallee 25, 25a, 25b, 27, 27a, Flur.-Nr. 240/1 Gemarkung Büchenbach, Erläuterung zur Umsetzung der Einleitbeschränkung auf dem Gesamtgrundstück, Stammhamm, 05.10.2020.
- Anlage 3b: Scholl Schlamp Ingenieure GmbH & Co. KG: Odenwaldallee 25, 25a, 25b, 27, 27a, Flur.-Nr. 240/1 Gemarkung Büchenbach, Gesamtplan - Flächen mit allen Kanalanschlüssen und Einleitmengen, Stammhamm, 05.10.2020.
- Anlage 4: Schulze und Lang - Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung: BV Erlangen-Büchenbach Odenwaldallee - Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Ebermannstadt, 11.05.2018.
- Anlage 5: BIG - Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Messinger + Schwarz: Gutachtlicher Bericht Nr. 2112/2700A - B-Planänderung für das Quartier Odenwaldallee in Erlangen – Büchenbach - Schallimmissionstechnische Untersuchung, Röthenbach a. d. Pegnitz, 29.01.2022.

Aufgestellt am <Datum>

STADT ERLANGEN

– Amt für Stadtplanung und Mobilität –

.....
Lohse
Amtsleitung

ANLAGEN

- Anlage 1a: gruenstifter GbR: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - GEWOBAU Erlangen Bebauungsplan Nr. 199, Nürnberg, August 2020.
- Anlage 2: Lang Ingenieure GmbH + Co KG: Energetische Sanierung Odenwaldallee, Erlangen Büchenbach - Blöcke 286, 287, 288, 289 - Tragfähigkeitsberechnung, Ebermannstadt, 24.03.2020.
- Anlage 3a: Scholl Schlamp Ingenieure GmbH & Co. KG: Odenwaldallee 25, 25a, 25b, 27, 27a, Flur.-Nr. 240/1 Gemarkung Büchenbach, Erläuterung zur Umsetzung der Einleitbeschränkung auf dem Gesamtgrundstück, Stammhamm, 05.10.2020.
- Anlage 3b: Scholl Schlamp Ingenieure GmbH & Co. KG: Odenwaldallee 25, 25a, 25b, 27, 27a, Flur.-Nr. 240/1 Gemarkung Büchenbach, Gesamtplan - Flächen mit allen Kanalanschlüssen und Einleitmengen, Stammhamm, 05.10.2020.
- Anlage 4: Schulze und Lang - Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung: BV Erlangen-Büchenbach Odenwaldallee - Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Ebermannstadt, 11.05.2018.
- Anlage 5: BIG - Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Messinger + Schwarz: Gutachtlicher Bericht Nr. 2112/2700A - B-Planänderung für das Quartier Odenwaldallee in Erlangen – Büchenbach - Schallimmissionstechnische Untersuchung, Röthenbach a. d. Pegnitz, 29.01.2022.
- Anlage 6: Gräßel Architekten, Lageplan, Erlangen, 06.08.2019.
- Anlage 7: adlerolesch: Freiflächengestaltungsplan, Nürnberg, 02.06.2022.