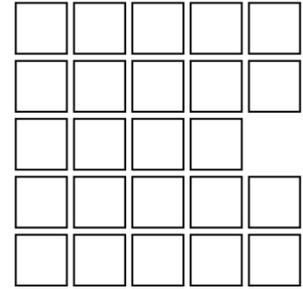


5. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 402 mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Erlangen



- Nahversorgungszentrum Odenwaldallee -

Zusammenfassende Erklärung

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: 03.07.2024

Herausgeber

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

Bearbeitung

Landschaftsplanung Klebe und Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstraße 28
90478 Nürnberg

unter Mitwirkung von

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|--|---|
| 1. | Ziel der Planung | 4 |
| 2. | Berücksichtigung der Umweltbelange | 4 |
| 3. | Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung..... | 5 |
| 4. | Auswahl der Planungsalternativen..... | 8 |
| 5. | Inkrafttreten | 8 |

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise Auskunft gibt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Planung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) der Stadt Erlangen hat am 25.06.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 402 Forchheimer Straße mit einem 5. Deckblatt für den Süden der Odenwaldallee in Büchenbach mit der Büchenbacher Anlage im Regelverfahren zu ändern. Am 18.01.2022 wurde im UVPA die Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Bereitstellung von Wohnfläche in Form von Geschosswohnungsbau an einem infrastrukturell gut ausgestatteten Standort. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Umgebung, die bereits durch Wohnnutzungen geprägt ist, für die Entwicklung von neuem Wohnraum (Innenentwicklung) geeignet. Des Weiteren beabsichtigt die vorliegende Planung, die wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Umfeld des Plangebiets langfristig sicherzustellen. Mit Vorsehen eines Mischgebiets sowie der Integration eines Nahversorgers, Gewerbeeinheiten und / oder gastronomischen Angeboten werden Einkaufs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner im Plangebiet und dessen Umgebung weiterhin ermöglicht. Im Zuge der Umgestaltung des Plangebiets werden diese Nutzungen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Mit dieser Funktionsmischung soll das Quartierszentrum der Büchenbacher Anlage langfristig erhalten werden.

Da im Plangebiet bislang keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen (über 800 m² Verkaufsfläche) zulässig sind und die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl beschränkt ist, ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts die Bebauungsplanänderung erforderlich. Mit der Erweiterung des anfänglich vorgesehenen Geltungsbereichs nach Norden wird zudem eine Neuordnung der öffentlichen Stellplatzanlage mit einer flexibleren Anordnung der Stellplätze in dem nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereich möglich.

Mit der Planung verbunden ist ein Baumerhalt auf dem nördlichen Parkplatz, die Neuschaffung von Freiflächen mit Erholungsqualitäten auf verschiedenen Ebenen (Dachgarten) sowie geplante Baumpflanzungen, Dach- und der Fassadenbegrünung. Die Ersatzpflanzungen für zu fallende Bäume erfolgen innerhalb des Geltungsbereichs.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Verfahren wurden die im Rahmen des Scopings¹ eingegangenen Aussagen zu Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Planung, zu notwendigen Fachgutachten/ Untersuchungen und zur Detailschärfe der Umweltprüfung berücksichtigt. Gleiches gilt für die umweltrelevanten Stellungnahmen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen. Sie wurden (soweit relevant) in den Umweltbericht eingearbeitet und in ihren Konsequenzen für die Umwelterheblichkeit gewürdigt.

Im Zuge der Umweltprüfung wurde untersucht, ob durch die angestrebte Entwicklung im Änderungsbereich wesentliche negative Umweltauswirkungen auf die einzelnen Kriterien der Anlage 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB (inkl. Kumulierungswirkungen mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete) sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB), Erholung (als Teil des Kriteriums menschliche Gesundheit nach Anlage

¹ Scopingtermine am 08.10.2020 und am 12.09.2022 im Kleinen Rathaus, Schuhstraße 40, Erlangen

1 BauGB sowie aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu erwarten sind. Dazu wurden die für den Geltungsbereich und umweltrelevante Nahbereiche bedeutsamen Fachgutachten und Planungsvorgaben ausgewertet.

Zu Beginn des B-Plan-Verfahrens erfolgte eine Bestandsaufnahme vor Ort zur Erhebung der vorhandenen Nutzungen, Versiegelungen und Vegetationstypen sowie des Baumbestandes (Büro Landschaftsplanung Klebe, Nov. 2020 und Feb. 2021). In einem entsprechenden Plan wurde nur der Baumbestand als Anhang zur Begründung dokumentiert, da aufgrund des hohen Versiegelungsgrades weitere Vegetationsbestände nur sehr kleinflächig vorhanden sind.

Gemäß den Ergebnissen der Scopingtermine war keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind im Umweltbericht beschrieben; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht erforderlich. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind aber folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die in der saP erläutert sind.

Die oben genannten Schutzgüter wurden in der Umweltprüfung detailliert betrachtet; die jeweiligen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht – unter Beachtung der festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen – detailliert beschrieben.

Auf eine Eingriffsbilanz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Fall verzichtet werden, da die Fläche im Geltungsbereich bereits so weitgehend versiegelt (>90%) ist, dass nahezu keine Eingriffe erwartet werden. Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen für zahlreiche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, die zu einer Aufwertung der geprüften Schutzgüter führen. Daher sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erforderlich. Die Baumschutzverordnung ist jedoch zu beachten.

Die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden nach Abwägung in der Planung berücksichtigt und bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht gewürdigt (s.u.). Dabei wurden v.a. die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Gesundheit (hier: Lärm, Grünflächenversorgung), Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft thematisiert.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ergab keine erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die meisten Schutzgüter. Für das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild sind weniger erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Prüfkriterien sind ebenfalls nicht zu erkennen.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat am 25.06.2020 die Aufstellung und mit der Sitzung vom 29.03.2022 die Vergrößerung des Geltungsbereiches des 5. Deckblatts zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 402 Nahversorgungszentrum Odenwaldallee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorentwurf:

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 08.08.2022 bis 30.09.2022 statt. Zusätzlich fand am 17.10.2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.08.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.09.2022

aufgefordert (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom UVPA diskutiert sowie untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse flossen in den Entwurf der Planung ein.

Folgende Themen wurden im Rahmen der Abwägung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen diskutiert / folgende Änderungen wurden demzufolge an der Planung vorgenommen:

- Emissionen durch sakrales Glockenläuten (keine Planungsänderung erforderlich)
- Beibehaltung der Grundzüge der Grünordnung (Dachgarten mit Spielbereich, Baumfällungen und Baumneupflanzungen)
- Verzicht auf Festsetzungen zu Baumaterialien aufgrund fehlender Rechtsgrundlage
- Verzicht auf Festsetzungen zur Energieautonomie und zur Art der Energiequellen aufgrund fehlender Rechtsgrundlage
- Verzicht auf Festsetzung eines über die Spielfläche auf dem eingeschossigen Gebäudeteil hinausgehenden Kinderspielplatzes aufgrund der vorhandenen guten Versorgung in der Nachbarschaft
- Beibehaltung der Festsetzung als Mischgebiet, da dies den tatsächlich vorgesehenen Nutzungen entspricht
- Ergänzung Hinweise zu Klima und Luft (Luftaustausch Kaltluftschneise)
- Überarbeitung der Festsetzung zur Wandhöhe in den 1. Obergeschossen, um hier gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen
- Erhaltungsfestsetzung für sieben Bestandsbäume in der Straßenverkehrsfläche (Parkplatz) und drei Baumneupflanzungen
- Ergänzung einer Mindestbreite der Baumscheiben bei zu pflanzenden Bäumen in den textlichen Festsetzungen
- Aufnahme der bisher hinweislich beschriebenen Regelungen zu Leitungsverlegungen in die textlichen Festsetzungen
- Betonung des Schutzes der Stadtbäume als „Erlanger Herzenssache“ im Umweltbericht, um u.a. der Überwärmung des Stadtkörpers zu begegnen
- Ergänzung der zeichnerischen Erhaltungsfestsetzung zum Baumerhalt um eine textliche Festsetzung bzgl. Schutzmaßnahmen
- Ergänzung textlicher Hinweis zur Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Bauwasserhaltung und ggf. für weitere Eingriffe, die eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit zur Folge hätten
- Ergänzung textlicher Hinweis zur Notwendigkeit, die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen, wenn bei den Aushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- Anpassung der Festsetzung 11.1 bzgl. der Immissionen an den durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden entsprechend der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens
- Verzicht auf die textliche Festsetzung zum überdachten Wartebereich vor der Nordfassade
- In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass eine Untersuchung zu Bodenverunreinigungen auf nachgelagerter Ebene bei Bauausführung erfolgen muss (Beweissicherung bei Abbruch, Aushub und Bauwasserhaltung).

- Verzicht auf das Vorsehen eines Parkdecks auf dem bestehenden Parkplatz, da dieser im Zuge der Umsetzung des ISEK mittelfristig überplant werden soll
- Aufnahme eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit zwischen östlicher und westlicher Baugrenze
- Rücknahme der Baumasse bzw. der baulichen Höhe von einem siebengeschossigen Baukörper im Westen auf einen fünfgeschossigen und einen der beiden fünfgeschossigen Baukörpern im Osten auf einen viergeschossigen; Überarbeitung der diesbezüglichen Textpassagen in Begründung und Umweltbericht
- Anpassung der Abstandsflächen entsprechend der o.g. Änderungen

Entwurf

Der UVPA der Stadt Erlangen hat in seiner Sitzung vom 25.07.2023 den Entwurf des 5. Deckblatts zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 402 Nahversorgungszentrum Odenwaldallee gebilligt und beschlossen, ihn öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan 5. Deckblatt zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 402 Nahversorgungszentrum Odenwaldallee in der Zeit vom 08.01.2024 bis zum 09.02.2024 durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich fand am 18.01.2024 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2024 bis 09.02.2024 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom UVPA diskutiert sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse flossen in die Satzungsfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ein.

Folgende Themen wurden im Rahmen der Abwägung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen diskutiert (Änderungen an der Planung ergaben sich daraus nicht):

- Ergebnisse der Besonnungsstudie für die östlich angrenzenden Grundstücke (keine Planungsänderung erforderlich)
- Emissionen durch sakrales Glockenläuten (keine Planungsänderung erforderlich)
- Entwässerungskonzept (keine Planungsänderung erforderlich)
- Verzicht auf Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der nicht vorhandenen Auswirkung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt
- Beibehaltung der Festsetzungen zur Verkürzung der Abstandsflächen für den Bauraum 2
- Aufnahme eines redaktionellen Hinweises in den Umweltbericht auf mögliche Auswirkungen der stärkeren Verschattung auf die bestehende Vegetation im Garten östlich des Plangebiets
- Beibehaltung des zeichnerischen Hinweises auf den bestehenden Baum Nr. 37 (keine Erhaltungsfestsetzung)
- redaktionelle Anpassung der Begründung bzgl. der Löschwasserversorgung
- redaktionelle Anpassung der Begründung bzgl. des Effizienzhausstandards
- redaktionelle Aufnahme von Höhenkoten (als zeichnerischer Hinweis) im Planblatt, um den Geländeverlauf (Entwässerungsrichtung) nachvollziehen zu können.

4. Auswahl der Planungsalternativen

Als erster Schritt wurde ein eingeladenener Realisierungswettbewerb durchgeführt, der im September 2019 beendet wurde. Mit dem 1. Preis wurde das Büro WERNICKE x DIETZIG, München ausgezeichnet; die Wettbewerbsergebnisse wurden der Öffentlichkeit im Oktober 2019 vorgestellt.

Im Siegerentwurf waren drei versetzt zueinanderstehende, fünfgeschossige Baukörper vorgesehen, die durch ein durchgängiges, nahezu die gesamte Grundstücksfläche einnehmendes Erdgeschoss mit intensiv begrünten Flachdächern zwischen den höheren Baukörpern verbunden werden sollten.

Im weiteren Planungsverfahren wurde das durchgängige Erdgeschoss so verkleinert, dass es nur zwei der höheren Gebäude verbindet, um Angsträume im Fußgänger-Durchgangsbereich durch das Projektgebiet zu vermeiden und die städtebauliche Wirkung des Erdgeschosses zu reduzieren, also insgesamt eine offenere Wirkung zu schaffen.

Auf diesem Konzept basierte der Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan. Die intensive Dachbegrünung auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudeteils und die extensive Begrünung der höheren Dächer wurden darin ebenso konkretisiert wie die Begrünung von Teilen der Fassaden. Der westlich und südlich angrenzende, außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Baumbestand bleibt erhalten.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit hinsichtlich der Baumasse bzw. der baulichen Höhe wurde im Entwurf zum Bebauungsplan die Geschossigkeit wieder zurückgenommen, so dass nun zwei fünfgeschossige (westlich und östlich) und ein viergeschossiger (mittig) Baukörper dargestellt sind, wovon die beiden östlichen nach wie vor durch ein durchgängiges Erdgeschoss verbunden sind. Aufgrund der Flächenanforderungen potenzieller Mieter für eine Nahversorgungsnutzung wird jedoch die Grundfläche der Erdgeschosse im Vergleich zum Vorentwurf größer festgesetzt, so dass die Baukörper im Westen und im Süden hin näher an die bestehenden Bäume heranreichen. Aus diesem Grund muss die Erhaltung der Baumreihe im Süden, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, im Zuge der Baumaßnahmen durch einen Baumsachverständigen begleitet und über entsprechende, im bereits vorliegenden Baumgutachten (Anlage 12) formulierte Schutzmaßnahmen sichergestellt werden. Die Allee westlich der geplanten Gebäude kann ebenfalls erhalten bleiben.

Die grünordnerischen Vorgaben aus dem Vorentwurf wurden unverändert beibehalten – mit folgender Ausnahme: sieben Bäume auf dem nördlich an die geplante Bebauung angrenzenden Parkplatz werden nun – anders als im Vorentwurf – als zu erhalten festgesetzt; außerdem werden auf dem Parkplatz drei neu zu pflanzende mittelkronige Bäume festgesetzt.

5. Inkrafttreten

Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.05.2024 das 5. Deckblatt des Bebauungsplanes Nr. 402 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 07.05.2024 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.