

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/193/2024

5. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – hier: Satzungsgutachten/Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	07.05.2024	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	07.05.2024	Ö	Gutachten	
Stadtrat	15.05.2024	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Öffentliche Auslegung vom 08.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie städtische Fachämter
Stadtteilbeirat Büchenbach zur Information

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	Stadtrat	25.06.2020	Ö	Beschluss	Angenommen mit Änderungen
Antrag des Stadtteilbeirat Büchenbach Nr. 422/2020 vom 25.11.2020	UVPA	16.03.2021	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Erweiterung des Geltungsgebietes	UVPA	29.03.2022	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Zustimmung zum Bebauungsvorschlag und weiteres Vorgehen	UVPA	16.05.2023	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Billigungsbeschluss	UVPA	25.07.2023	Ö	Beschluss	Angenommen mit Änderungen

I. Antrag

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 1 wird beigetreten. Der Entwurf des 5. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 25.07.2023 wird entsprechend ergänzt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wird in geänderter Fassung vom 07.05.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, da die vorgebrachten Stellungnahmen nur Änderungen redaktioneller Art zur Folge haben.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Das bestehende Nahversorgungszentrum an der Odenwaldallee, in dem sich derzeit eine Sparkassen-Filiale, ein Supermarkt, ein Restaurant und mehrere Kleingewerbetreibende befinden, ist mittlerweile geprägt durch einen veralteten Gebäudekomplex und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Das Areal wurde im Jahre 2018 durch einen Investor erworben. Der Gebäudebestand soll durch einen modernen, hochwertigen Neubau ersetzt werden. Um dafür ein verträgliches städtebauliches Konzept zu entwickeln, hat ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden.

Das Konzept sieht ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem Nahversorger, kleineren Gewerbebetrieben und Dienstleistungen vor. In Punkt-Hochbauten sollen außerdem Wohnungen entstehen. Hierdurch soll zum einen die Nahversorgung für den Bereich Büchenbach-Nord gesichert und zum anderen dringend benötigter Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets bereitgestellt werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 402 - Forchheimer Straße - ermöglicht die vorgesehene Bebauung nicht, weswegen durch die Aufstellung des 5. Deckblatts die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Grundlage der Planung ist der 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 2019 in Verbindung mit den nachfolgenden Überarbeitungen, welche zuletzt mit Beschluss 611/163/2023 durch den UVPA in der Sitzung am 25.07.2023 vorgenommen wurden.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 201, 221, 221/3, 234/9, 234/10, 234/11, 234/12, 234/13 und 234/14 der Gemarkung Büchenbach. Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 0,73 ha (siehe Anlage 2).

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Die geplante Gewerbe- und Wohnnutzung auf den Gemeinbedarfsflächen weicht von der Darstellung des FNP ab. Auf Grund der Größe des abweichenden Teils des Plangebiets von weniger als 0,5 ha und der nicht vorhandenen Auswirkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt widerspricht das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des wirksamen FNP ist somit nicht erforderlich.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

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

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahrensstand

Billigung

Der UVPA hat am 25.07.2023 den Entwurf des 5. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 402 in der Fassung vom 25.07.2023 mit Begründung gebilligt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 08.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme

gegeben wurde. Bis zum Ende der Auslegungsfrist wurde eine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben, die in Anlage 1 behandelt wird.

Zusätzlich fand am 18.01.2024 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der etwa 60 Personen teilnahmen. Die vorgetragenen Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

Städtebau

Geschosshöhenentwicklung / -gliederung

Der Stadtratsbeschluss zur Rücknahme von 1/3 der Geschossfläche wurde planerisch so umgesetzt, dass die obersten Geschosse nicht zurückversetzt, sondern der mittlere Baukörper um ein Geschoss reduziert wird. Dieser Baukörper befindet sich am nächsten zur südlichen Bestandsbebauung, die anderen beiden sind bereits deutlich nach Norden versetzt.

Freiraum

Baumerhalt

Die Bäume südlich des Plangebietes stehen auf öffentlicher Fläche und werden erhalten. Die Planung sieht einen ausreichenden Abstand zwischen den Bäumen und der Tiefgarage / Gebäude vor. Auf notwendige Schutzmaßnahmen wird im B-Plan hingewiesen.

Quartiersplatz / Rampe

Die Rampe entspricht den zu berücksichtigenden DIN Normen und wird durch ein Geländer abgegrenzt. Eine detailliertere, unfallvermeidende Ausformung der Ecksituation erfolgt in den nachfolgenden Planungsschritten zum Bauantrag.

Verkehr

E-Mobilität

In der Tiefgarage sollen E-Lademöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 08.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024 stattgefunden. Es wurden insgesamt 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, von denen 9 eine Stellungnahme abgaben, die in der Anlage 1 behandelt werden.

Prüfung der Stellungnahmen (siehe Anlage 1)

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu Änderungen und Ergänzungen der Planung geführt. Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in der Anlage 1 entnommen werden.

Da die sich hieraus ergebenden Änderungen allein redaktioneller Art sind, kann der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2024 als Satzung beschlossen werden.

Wesentliche redaktionelle Änderungen im Ergebnis verwaltungsinterner Abstimmung

- Anpassung Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis auf die aktuelle Stellplatzsatzung
- Hinweisliche Ergänzung von Höhenkoten im Plan
- Aufnahme von Hinweisen bezüglich der Verschattung in den Umweltbericht

4. Klimaschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird im Umweltbericht auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen: Anlage 1 – Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis
Anlage 2 – Lageplan mit Geltungsbereich
Anlage 3 – Übersicht Verfahrensstand

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang