

Öffentliche Infoveranstaltung des Referates für Planen und Bauen zum Vorentwurf des 5. Deckblatts zum Bebauungsplan 402 – **Nahversorgungszentrum Odenwaldallee** –

in der Aula der Mönaschule, am Montag, 17.10.2022, 18 – 20.30 Uhr

GEDÄCHTNISPROTOKOLL auf Anregung von Herrn Weber (da das interne Protokoll nicht der Öffentlichkeit zugänglich sein wird und zudem Monate dauern könnte)

Anwesende

Herr Weber, Baureferent der Stadt Erlangen, Amt für Stadtplanung und Mobilität,

Herr Lohse, Amtsleiter,

Herr Heuer, Abteilungsleiter Stadtplanung

Herr Fritsch, Mitarbeiter des Amtes für Stadtplanung und Mobilität der Stadt Erlangen

Herr Liebe, Eigentümer des Grundstückes und Bauherr, Nürnberg

Herr Dietzig, Architekt, Büro Wernicke x Dietzig, München

Frau Vogelsang, Dipl. Ing. für Raum- und Umweltplanung, Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg

Herr Klebe, Landschaftsarchitekt, Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg, Grünordnungsplan

Herr Kücking, Landschaftsarchitekt, landschaftslabor Nürnberg, Freiraumplanung

Viele interessierte Bürgerinnen und Bürger aus Büchenbach-Nord

1. Herr Lohse schildert die Historie ab dem städtebaulichen Wettbewerb im Mai 2019, bei dem von 10 Büros Entwürfe zur Hochbau – und Freianlagenplanung vorgelegt wurden und aus dem das Büro Wernicke x Dietzig mit dem Siegerentwurf hervor ging (mit „3 schichten 5-stöckigen Gebäuden, die zur Belebung entlang der Büchenbacher Anlage beitragen“).

Er zeigt das Schaubild, auf dem der aktuelle Planungsstand erkennbar ist (s. 2.):

Vom 8. August 2022 bis 30. September 2022 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes im Amt für Stadtplanung öffentlich ausgelegt, die heutige Veranstaltung erfolgt im Rahmen der „Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“.

1. Frau Vogelsang erklärt den aktuellen Vorentwurf.

Sie zeigt einen Plan von 1980 und den Flächennutzungs- und Lageplan von 2003, der das Normagelände und den Parkplatz als Gemeinbedarfsfläche umfasst. Das bestehende Planungsrecht erlaubt im allgemeinen Wohngebiet eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, so dass in der Höhe und im Umgriff auf die Baugrenze der Bebauungsplan geändert werden muss. Eine „Schleppkurve“ auf dem hinteren Parkplatzbereich ist für die Zulieferung zum Nahversorger erforderlich.

Der aktuelle Vorentwurf zeigt **ein 7-stöckiges Einzelgebäude, 24,5 m hoch**, im Westen, versetzt nach Norden zum Parkplatz hin und daneben **zwei 5-stöckige Gebäude auf einem durchgehenden, eingeschossigen Sockel, insgesamt jeweils 18,5 m hoch**.

Zwischen den zwei Gebäuden im 1. Stock auf 5 m Höhe eine kleine Grünfläche mit den gesetzlich vorgeschriebenen Spielplätzen für alle drei Häuser im Süden und im Norden.

Im Westen und Osten gibt es einige Fahrradstellplätze, im Osten eine „eingehauste Anlieferungszone“ für die LKW. Die Deklaration als Mischgebiet ist erforderlich und würde der tatsächlichen derzeitigen Nutzung entsprechen (jedoch nicht dem gültigen Bebauungsplan).

Es sind 70 Wohneinheiten geplant (2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen), Frau Vogelsang spricht anfangs von 60 Wohneinheiten, und zeigt die erfolgte Reduzierung der Stellplätze für 60 WE auf:

Unter der Annahme eines veränderten Mobilitätsverhaltens und bei einem Stellplatzschlüssel von 0,75 für Wohneinheiten ergeben sich 45 KfZ-Stellplätze für die Bewohner sowie beim Gewerbe (mit einem Stellplatzschlüssel von 0,60) 48 KfZ-Stellplätze.

Bei gefördertem Wohnungsbau wird ein noch niedrigerer Stellplatzschlüssel angesetzt von 0,5 (s. Diskussion). Wie viele Plätze in der Tiefgarage Platz finden, erwähnte sie nicht.

Sie zeigt die notwendigen Grenzabstände, die auf dem Bild markiert sind (s. Diskussion).

2. Herr Klebe erläutert die Planungen zur Grünordnung.

Kleine Bäume fallen nicht unter den Schutz der Baumschutzverordnung, die Kronen aller vorhandenen Bäume wurden genau vermessen und in einem Schaubild gezeigt. In der Planung sind die Bäume auf dem Parkplatz Odenwaldallee enthalten und die Nachpflanzungen in der Büchenbacher Anlage, die erhalten werden müssen.

7 Bäume werden gefällt werden, einer bei der Anlieferungszone, drei mittelkronige und 5 kleinkronige Bäume sollen neu gepflanzt werden.

Auf dem „Mietergarten“ im 1. Stock sind kleine Bäume und Sträucher geplant.

Außerdem soll eine extensive Dachbegrünung mit „krautigen Gräsern“ auf den drei Hochbauten erfolgen; die Dächer sind nicht begehbar.

An „monotonen und fensterarmen Fassadenteilen“, im Norden, an der Ostseite und im Süden zur Büchenbacher Anlage hin, ist eine Fassadenbegrünung möglich.

Zur „kleinklimatischen Verbesserung“ sind bepflanzte Tröge im Durchgang zum Parkplatz vorgesehen.

Uneinigkeit herrschte, ob eine städtische Verpflichtung für eine Photovoltaik-Anlage vorliege. Herr Weber erwähnt einen Stadtratsbeschluss, im vorliegenden Entwurf ist noch keine PV-Anlage geplant. Das Thema wird in die Überarbeitung einfließen.

Herr Weber ergänzt, dass im nächsten Jahr über die „Verkehrsfläche“ gesprochen werde, zieht zum Vergleich die Erlanger Fußgängerzone heran, die ja ebenfalls die Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV und Anlieferung vereint.

3. Herr Dietzig, der Architekt,

stellt die Bezüge der drei geplanten Hochbauten „im Spannungsfeld“ zur Umgebung her und erläutert die Grundrisse der drei Gebäude.

Im Nordosten soll die Tiefgaragenzufahrt für die Bewohner, im Nordwesten die Anlieferung für den Nahversorger erfolgen.

Im Erdgeschoss von Haus A (= das 7-stöckige im Westen):

260 m² Bäckerei, Café / Außengastronomie mit 6 Tischen, insgesamt ca. 300 m². Zur Büchenbacher Anlage hin sind zwei ca. 50 cm hohe Sitzstufen geplant, daneben eine kleine Treppenanlage zum Durchgang, wieder daneben (im Osten) eine barrierefreie Rampe.

Die Übergänge zum öffentlichen Raum und zur Büchenbacher Anlage sind noch veränderbar.

Das Haus B und das Haus C haben im gemeinsamen Erdgeschoß ca. 1.370 m² Fläche für den Nahversorger. Die Höhe des 1. Stockes (Sockel Haus B und C) soll ca. 5 m betragen. Außerdem finden sich innen Müllräume und Aufzüge (wie auch im Haus A).

Herr Dietzig spricht von **70 Wohneinheiten**, 2/3 nicht gefördert, 1/3 im geförderten Wohnungsbau. Der „Mietergarten“ befindet sich zwischen den beiden 5-stöckigen Häusern, die Dachflächen der Hochbauten haben jeweils eine Fläche von 365 m².

Es wird über eine Retentionsdachfläche unter der Begrünung nachgedacht (= 3-8 cm hohe Wasserspeichermöglichkeit).

Jede Wohnung hat eine Loggia.

Im EG sollen Glasflächen entstehen, an den geschlossenen Fassadenteilen Begrünung.

4. **Diskussion** ab 19 Uhr, Zusammenfassung nach Themen geordnet

- Großes Unverständnis, dass die bereits 2019 eingereichte Petition, die von mehr als 2000 Bürgern unterzeichnet wurde, weil das damals geplante Projekt mit 3x5 Stockwerken im Stadtteil als „zu viel, zu hoch, zu eng“ bewertet wurde, mit keinem Wort erwähnt wurde.

Die Frage, ob diese Petition wohl nochmals eingereicht werden müsse, wurde verneint. Enttäuschung, dass der bereits damals eindeutig formulierte Bürgerwille offensichtlich weiterhin ignoriert wird.

- Ebenso Unverständnis, dass die 25-seitige, kritische Stellungnahme der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (im September 2022) heute nicht erwähnt wird. Eine Eingangsbestätigung vom Amt für Stadtplanung ist - auf Nachfrage - bislang die einzige Reaktion.

-> an der grundsätzlichen Kritik hat sich durch die sogar noch höheren (24,5 m bei dem Hochbau im Westen sowie jeweils 18,5 m bei den beiden Hochbauten im Osten) Wohntürme NICHTS geändert!

-> die Problematik der zu großen Verdichtung ist durch die 6 geplanten GEWOBAU-Gebäude im Norden des Parkplatzes sogar noch deutlich verschärft! Die Infrastruktur ist nicht angepasst an dieses Ausmaß an zusätzlicher Nachverdichtung (Schulen, Arztpraxen an der Kapazitätsgrenze, Parkraum bereits jetzt nicht ausreichend).

- Herr Pfarrer Dr. Barth weist darauf hin, dass beim vorliegenden Lärmgutachten das Läuten der beiden direkt benachbarten Kirchenglockenanlagen nicht berücksichtigt ist.
- Neben den mehr als 2000 Bürgern, die sich in der Petition geäußert haben, wurde auch von der Diakonischen Runde eine maximal 3-5 stöckige Bebauung als akzeptabel angesehen und schriftlich geäußert.
- Auf die Fragen, warum der ursprüngliche Siegerentwurf mit drei mal fünf Stockwerken gewaltsam in die Höhe verändert wurde, und ob sich der Investor beim Erwerb verspekuliert habe, wird nicht geantwortet.
- Herr Weber behauptet, der Stadtrat habe beschlossen, diesen Entwurf der Öffentlichkeit vorzustellen; wann dieser Beschluss erfolgte, konnte nicht beantwortet werden.

Faktencheck: im Protokoll zur **UVPA-Sitzung** vom 29.3.2022 wird auf S. 40 lediglich der Bebauungsvorschlag vom 8.10.2021 **zur Kenntnis genommen**. Zudem wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 0,4 ha erweitert (das bezieht sich auf den Parkplatz vor der Norma. (Dies bedeutet mehr als eine Verdopplung der

ursprünglichen Fläche auf 0,75 ha und betrifft auch die komplette Fläche der nach ISEK geplanten „Neuen Mitte“.)

*Auf S. 39 findet sich unter 3.b) wieder ein anderer Vorentwurf in der Fassung vom 18.01.2022, der öffentlich ausgelegt werden soll –> wie oft wurde der Plan denn geändert? **Welcher Entwurf war dann Grundlage für die Abstimmung im UVPA?***

- Statt auf die Fragen zur Höhe der Gebäude zu antworten, schildert Herr Liebe die Probleme der Norma, die einen viel größeren Platzbedarf habe (Standard seien 1.200 m², geplant werden hier 950 m²). Nur Biomärkte könnten mit weniger breiten Gängen und somit kleinerer Fläche auskommen. Einige Biomärkte und die Norma seien interessiert.

Mindestens eine Verdopplung der Miete, die seit Jahren nicht erhöht wurde, werde nötig sein.

Der Mietvertrag der Norma laufe noch sehr lange (10-11 Jahre). Wie bei einer ca. 2jährigen Bauphase die Nahversorgungslücke überbrückt werden könnte, blieb offen.

- Frau Vogelsang räumt ein, dass im vorgestellten Entwurf „geringfügig vom Stellplatzbedarf“ abgewichen werde.

Es wird von Seiten der Bürger widersprochen, dass die Parkplätze ausreichen könnten. In der Tiefgarage werden 50 Plätze geplant (von den mindestens notwendigen 60 Plätzen). Dann wird noch über die bereits abgelösten Parkplätze gesprochen, die Herr Liebe für seine Planung beanspruchen kann.

- Die drei Hochbauten sollen insgesamt 70 Wohnungen enthalten (2-, 3- und 4-Zi), 2/3 im allgemeinen Wohnungsbau, 1/3 im geförderten Wohnungsbau. Letztere sollen auf alle drei Häuser verteilt werden.
- Der gesetzlich vorgeschriebene Spielplatz befindet sich für alle 3 Häuser im 1. Stock der beiden östlichen Häuser jeweils am nördlichen und südlichen Rand. Die Kinder des 7-stöckigen Hauses sollen über's Treppenhaus der anderen Häuser auf die Fläche kommen.
- Der Pfarrer der katholischen Kirche, Herr Jungbauer, erneuert die Forderung nach maximal 4 Geschossen und begründet dies mit der bereits dicht besiedelten, sozial problematischen Situation. Als Mitglied des Runden Tisches beim GEWOBAU-Projekt wurden all die Aspekte bereits intensiv diskutiert; eine erneute Diskussion solle nicht von vorn anfangen!

- Die Frage nach einem Sonnengutachten führt zu Überlegungen der ungünstigen gegenseitigen Verschattung durch die geplanten hohen Häuser.
- Die **Überschreitung** der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zur Martin-Luther-Kirche sind juristisch geprüft.
- Die Problematik der Schneisenbildung durch Hochbauten wird kritisch angemerkt. Bei der Sitzung der Gesundheitsregion Plus der Stadt Erlangen am 14.10.2022 wurde die Entwicklung einer „hitzesensitiven Bauplanung als Kernelement der Stadtplanung“ hervorgehoben wegen des Zusammenhanges von Hitze und Gesundheitsproblemen.
- Frau Dr. Lemmer weist darauf hin, dass die ursprünglichen Architekten das gesamte Ensemble von der Martin-Luther-Kirche bis zum Ende der Büchenbacher Anlage am Holzweg aus sicher guten Gründen nur 2-stöckig geplant hatten.

Ihre direkt in der Büchenbacher Anlage 17 benachbarte Praxis besteht zudem nur aus Erdgeschoß plus Dach, es gibt also in der Umgebung keineswegs nur mehrstöckige Gebäude.

- Fragen zur Kapazität der Kanalisation beantwortet Herr Weber folgendermaßen: 15 % Schmutzwasser können in der Mischkanalisation unproblematisch aufgenommen werden. 85% Niederschlagwasser seien eher problematisch.
- Fragen zur Planung der „Neuen Mitte“ entsprechend dem ISEK-Projekt auf dem jetzigen Parkplatz wurden nicht beantwortet. Diese Planung wird laut Herrn Weber später beginnen.

Allerdings wurde von einigen Anwohnern angezweifelt, ob zwischen den neuen GEWOBAU-Hochhäusern und den geplanten 3 Gebäuden mit dem Nahversorgungszentrum mit LKW-Anlieferzone, der Bushaltestelle mit Straßenführung und den sowieso zu geringen Zahl an Parkplätzen überhaupt noch Platz für eine attraktive „Neue Mitte“ übrigbleibt .
- Unzufriedenheit eines Anwohners wegen der Müllsituation bzgl. der Glascontainer am Parkplatz wird erneut geäußert. Herr Weber verspricht, sich darum zu kümmern.

Die Müllplätze der geplanten Hochbauten befinden sich jeweils innen im EG.
- Fernwärme als Energieversorgung kommt nicht in Frage, es wird im Stadtwesten Nahwärme eingesetzt. (Zur noch fehlenden Planung einer Photovoltaikanlage s. oben, Punkt 3)

- Auf der Südseite des Geländes könnte ein Quartiersplatz entstehen mit 180 m2 Freisitz plus Durchgang zum Parkplatz.
- Die Platzierung der Rampe östlich des Durchgangs an der Büchenbacher Anlage wird als ungünstig für die Rollstuhlfahrer, die von der AWO kommen, angesehen.
- Die Bushaltestelle soll unbedingt erhalten bleiben.
- Der Wegfall der Kleingewerbebetriebe (Reinigung, Lottoannahmestelle, Schneiderei, Kosmetikstudio, Ballettschule, Gesundheitsforum mit vielen Kursangeboten) führt zu einer Verschlechterung der Situation, die Lebendigkeit des Stadtteils wird reduziert.
- Das eingangs angekündigte Protokoll zu dieser Veranstaltung wird nicht öffentlich zugänglich sein, es könne zudem Monate dauern bis zur Fertigstellung. Herr Weber schlägt auf die Nachfrage von Herrn Steigner vor, selbst ein Protokoll zu erstellen....

Dieser Vorschlag wird hiermit aufgegriffen – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – von

Dr. Anke Lemmer, Anwohnerin und Mieterin

Dr. Anne Hoffmann Leygue, Anwohnerin und Mieterin

Peter Nickel, Anwohner

Frank Steigner, AWO-Sozialzentrum

Pfarrer Dr. Gunther Barth, Martin-Luther-Kirche

Herbert Specht, Kirchenvorstand Martin-Luther-Kirche

Erlangen, 27.10.2022

Kommentar:

Auffallend bei der gesamten Diskussion war, dass kein einziger Beitrag das Projekt positiv bewertete. Es gab AUSSCHLIESSLICH kritische Anmerkungen und Fragen, die jedoch häufig übergangen wurden.

Das Protokoll wird der Öffentlichkeit und allen an der Planung und weiteren Entscheidungsfindung Beteiligten zugänglich gemacht.