

Sehr geehrter Herr Dr. Janik,  
sehr geehrter Herr Volleth,  
sehr geehrte Stadträte und Stadträtinnen,

in den vergangenen Monaten gab es bezüglich des geplanten Bauvorhabens der Fa. BAUWERKE Liebe&Partner auf dem Gelände des Nahversorgungszentrums Odenwaldallee bereits einen kritischen Austausch zwischen betroffenen Bürgern, Institutionen und Kirchen des Stadtteils und Vertretern der Kommunalpolitik über die möglichen negativen Folgen für den Stadtteil Büchenbach. (Siehe Anlage1: „offener Brief“ vom Oktober 2019). Zusätzlich startete im Januar 2020 die Online-Petition „Büchenbach-Nord, Keine Nachverdichtung um jeden Preis“, bei der 2000 Erlanger Mitbürger eine Nachverdichtung auf dem Norma-Gelände in der geplanten Form ablehnen. (<https://www.openpetition.de/petition/online/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2>)

Am 19.5. 2020 wurde nun im Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) die Beschlussvorlage zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 402 – Nahversorgungszentrum Odenwaldallee eingebracht und über die geforderten Änderungen des Siegerentwurfs aus dem Architektenwettbewerb von 2019 diskutiert.

Als Initiatoren der Online Petition sind wir empört über die Begründung, die dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes beigelegt ist. Wir sehen wesentliche Forderungen der Online-Petition nicht berücksichtigt und die Beschlussvorlage in entscheidenden Punkten nicht stichhaltig begründet. Außerdem bestehen offene Fragen hinsichtlich der Rechtmäßigkeit eines beschleunigten Verfahrens nach §13a, BauBG.

### **1. Keine verbesserte Überarbeitung des Planungsentwurfes**

Im Petitionstext fordert die Initiative ganz wesentlich eine Bauhöhenbegrenzung, die sich an der bestehenden Bebauung südlich der Büchenbacher Anlage orientiert. Hier stehen Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Der Siegerentwurf des Architektenwettbewerbes im Herbst 2019 sah drei Punkt-Hochbauten mit je 5 Stockwerken vor. Es sollen 90 Wohnungen gebaut werden, von denen 30% als EOF-geförderte Einheiten entstehen. Von Seiten der Stadt wurde eine Überarbeitung des Entwurfes eingefordert. Vorgelegt wird jetzt jedoch ein Entwurf, der weiterhin zwei Punktbauten mit je fünf Stockwerken vorsieht, nun sogar den dritten Baukörper bei reduzierter Grundfläche auf sieben (!) Stockwerke erhöht. Aus unserer Sicht wird durch den geänderten Entwurf nichts verbessert, sondern nur kosmetische Korrekturen abgebildet. Im Bebauungsplan 402 gibt es bisher keine Hochhäuser (mehr als 5 Geschosse und Flachdächer); der vorgelegte Entwurf passt sich somit nicht an die vorhandene Bebauung an und zerstört die aktuelle Durchgängigkeit der architektonischen Struktur. Das wesentliche Problem bleibt: Der Baukörper ist zu hoch, er fügt sich nicht verträglich in die bestehende Bebauung ein, aus der Büchenbacher Anlage wird eine Straßenschlucht.

**Das Votum von 2000 Bürgern der Online-Petition wird ignoriert!**

## **Die kritischen Stellungnahmen der Kommunalpolitiker finden keine Resonanz.**

(siehe auch Anlage 2: Stellungnahmen von OB und Stadträt\*innen zur Online-Petition)

### **2. Verträglichkeit einer Nachverdichtung ?**

Die Durchführung zweier großer Bauvorhaben (GEWOBAu und BAUWERKE Liebe&Partner) auf engem Raum führt zu einer erdrückenden Zerstörung des bisherigen Stadtteilzentrums nicht nur in architektonischer Hinsicht. Die Auswirkungen auf das soziale Gefüge und die Parkplatzproblematik werden in der Beschlussvorlage ausgeblendet. Die Enge, der Lärm und fehlende Freiräume erhöhen das soziale Konfliktpotential, das bereits jetzt besteht. (siehe Sozialindex der Stadt Erlangen)

Die bestehenden Wohnanlagen haben alle einen Grünbereich: Rasen, Beete, Spielplätze; die neuen Wohnungen nur eine grüne Dachfläche.

Es wird zwar in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses auf Zwischenergebnisse des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)“ hingewiesen. Leider wird im Rahmen des ISEK Projektes aber die soziale Verträglichkeit einer Nachverdichtung nicht untersucht. Auf unsere Nachfrage bei den beauftragten Personen ist die Untersuchung auf Verträglichkeit einer Nachverdichtung nicht Gegenstand des Auftrages gewesen. Sie wird als gegeben hingenommen. Schade – eine vertane Chance!

Der gewünschte und erforderliche „positive Entwicklungsschub“ für Büchenbach-Nord wird ausbleiben, da wesentliche Kritikpunkte nicht gelöst sind. In einer Anlage zur Beschlussvorlage werden zwar die geforderten Nachbesserungen bearbeitet. In wesentlichen Punkten jedoch auf den weiteren Verlauf der Planung verwiesen (Brandschutz nicht geklärt, Stellflächen für Fahrräder, Kinderwägen, Parkplatzproblem) oder an die Verantwortlichkeit des Referates Planen und Bauen der Stadt Erlangen delegiert.

Mit den Bauvorhaben in Büchenbach-Nord werden Tatsachen geschaffen, die den Stadtteil für Jahrzehnte prägen werden, deshalb müssen die Interessen der Büchenbacher Bürger über die wirtschaftlichen Interessen des Investors gestellt werden.

**Was verträglich ist, muss vorher geprüft werden!**

**Wir fordern: erst gründlich planen, dann bauen!**

### **3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Aufstellungsbeschluss für das Gebiet 402 soll im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB und daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Der bisherige Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung mit maximal zwei Stockwerken vor. Um die bestehende Nahversorgung zu sichern, soll das Baurecht für eine gewerbliche Nutzung des Areals geschaffen werden.

Laut Gesetzestext darf zur Änderung eines Bebauungsplanes der §13a, BauBG nur angewandt werden, wenn die „Grundzüge der Planung nicht berührt...“ werden. Durch die explizite Öffnung für gewerbliche Nutzung in dem Plangebiet statt reiner Wohnbebauung wird die Planung jedoch grundlegend berührt und geändert. Daher darf der §13a BauBG nicht angewandt werden. Zusätzlich und für uns Bürger noch schwerwiegender ist die Tatsache, dass die Möglichkeiten eines Widerspruchs beim §13a de facto ausgehebelt und entscheidende demokratische Bürgerrechte außer Kraft gesetzt werden.

**Wir fordern daher, dass der Aufstellungsbeschluss nicht nach dem §13a, BauBG**

**durchgeführt wird!**

Über die Beschlussvorlage für den Stadtrat wird in der Sitzung des UVAP am 23.06.2020 entschieden. Danach entscheiden die Stadträte und Stadträtinnen als gewählte Bürgervertreter über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes.

**Sehr geehrter Herr Dr. Janik, sehr geehrter Herr Volleth, sehr geehrte Stadträt\*innen, wir hoffen, dass Sie Ihre Stellungnahmen und die Aussagen uns gegenüber ernst nehmen und den Antrag in der vorgelegten Fassung ablehnen.**

### **Anlage 2: Auszüge aus den Stellungnahmen der Kommunalpolitiker zur Petition**

Hr.Dr. Janik, SPD (27.02.2020)

„...Die vergangenen Wochen und Monate haben gezeigt, dass sich sehr viele Menschen in Büchenbach-Nord aktiv in die Gestaltung ihres Stadtviertels einbringen - egal ob am Runden Tisch der GEWOBAU, im direkten Gespräch mit dem Investor z.B. bei der Winterwerkstatt im Januar, im Rahmen des ISEK-Prozesses etc. Dass wir diese Diskussionen gemeinsam führen, ist sehr wichtig, denn nur so können möglichst viele Belange mitbedacht werden und nur so können wir gemeinsam das Beste für Büchenbach-Nord herausholen. Für mich persönlich ist dabei klar: Der Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs muss überarbeitet werden. Denn am Ende muss ein Gebäude entstehen, das in den Stadtteil passt...“

Hr Dees, SPD (27.02.2020)

„...Deutlich ist aber auch, dass in den bisher vorliegenden Entwürfen zunächst einmal der Eigentümer seine Vorstellungen formuliert hat. Die sind davon geprägt, das Grundstück maximal auszunutzen und bei möglichst geringen Kosten möglichst hohe Verkaufserlöse erzielen zu können. Diesen Vorstellungen müssen jetzt die öffentlichen Interessen gegenübergestellt werden...“

Hr. Volleth, CSU (06.03.2020)

„...Für die CSU – Fraktion ist wichtig, dass jede Art der Nachnutzung sich in die vorhandene Gebäudestruktur einfügen muss. Wir sind gegen eine Nachverdichtung ohne Augenmaß. ...“

Fr. Wirth-Hücking, FWG (11.03.2020)

„...Deshalb lehnen wir eine Nachverdichtung um jeden Preis ab. Wir wollen, dass Büchenbach ein lebendiger und lebenswerter Stadtteil bleibt. Eine unverhältnismäßige Bebauung fördert soziale Probleme innerhalb der Gemeinschaft, deshalb werden wir einer

Änderung des Bebauungsplanes, wie vom privaten Investor Liebe gefordert, nicht zustimmen...“

Hr Höppel, ödp (27.02.2020)

„...Man bekommt man den Eindruck, dass das alles erschlagende Argument "mehr Wohnraum schaffen" alle anderen nicht weniger wichtigen Faktoren wie z.B.

- soziale Situation vor Ort

- Erhalt von wichtigen ökologisch aufzuwertenden freien Flächen (Stichwort: Stadtklima)

- Einfügen der neuen Baumaßnahmen in den Stadtteil und Beachtung bestehender Strukturen und Gebäude und andere Punkte mehr ...

kompromissfrei erschlägt. Das darf nicht sein...“

Hr. Pöhlmann, Linke (19.02.2020)

„... Wir setzen usnn dafür ein, Nachverdichtungs-Vorhaben zu begrenzen, wo sie die Lebensqualität der bereits ansässigen Bewohner\*innen beeinträchtigen....Der Charakter der Büchenbacher Anlage würde sich aber erheblich ändern. Statt einer echten Anlage, die man mal grün gestalten wollte, würde eine Straßenschlucht entstehen. ....

...Das Vorhaben des Bauträgers Liebe darf deshalb nicht so realisiert werden, wie es der Preisträger-Entwurf des Architektenwettbewerbs zeigte. Stattdessen muss es deutlich kleiner und abgestuft geplant werden, bevor es akzeptiert werden könnte....“

Fr. Dr. Preuss, FDP (28.02.2020)

„...„Nachverdichtung um jeden Preis“ wird von allen Fraktionen, auch von der FDP seit jeher abgelehnt. Wir brauchen zwar dringend neue Wohnungen, dazu gehört aber immer der kritische Blick auf das Stadtviertel und die Analyse der sozialen Situation....“