

Stellungnahme

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des 5. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 402 – Odenwaldallee

Nachdem im Oktober 2019 der Sieger-Entwurf des Architekturwettbewerbs öffentlich vorgestellt wurde, waren die Anwohner in Büchenbach-Nord geschockt.

Viel zu viele Wohnungen, viel zu eng und mit drei Gebäuden zu je 5 Stockwerken viel zu hoch – so lauteten die ersten Meinungsäußerungen einer Mehrheit der angrenzenden Bewohner zu diesem Projekt der Nachverdichtung, vor allem auch, weil Büchenbach-Nord bereits jetzt die höchste Bevölkerungsdichte und den höchsten Sozialindex der Stadt hat.

Im Rahmen einer daraufhin initiierten Online-Petition lehnten über 2000 Erlanger Bürger unter dem Motto: „zu viel, zu hoch, zu eng“ dieses Nachverdichtungsprojekt ab.

Im gleichen Zeitraum wurde ein 2. Entwurf vom Bauherrn vorgestellt, der offensichtlich all diese berechtigten Bedenken völlig ignorierte und die Bauhöhe eines der drei Gebäude sogar noch auf 7 Stockwerke erhöhte.

Viele Gremien, u.a. der Oberbürgermeister, die meisten Fraktionen des Erlanger Stadtrates und die unmittelbar benachbarten Kirchengemeinden diskutierten zwischenzeitlich intern und öffentlich zu diesem Entwurf der Nachverdichtung und lehnten ihn mit unterschiedlichen Argumenten ab.

Vor allem die Gebäudehöhe wurde schwerpunktmäßig beanstandet. Im Stadtrat wurde ein weiterer überarbeiteter Entwurf gefordert.

Seit dem 8. August 2022 liegt nun der Vorentwurf des veränderten Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht im Amt für Stadtplanung und Mobilität zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aus. Völlig überraschend und nicht nachvollziehbar stellen wir fest, dass ein unveränderter Entwurf mit bis zu 7 Stockwerken vorgelegt wird, und das, nachdem es klare Aussagen von Seiten der Politik gibt, dass es ohne Nachbesserungen keine weitere Planung gibt.

Der Oberbürgermeister hat zudem im April 2022 auf einer Bürgerversammlung in Büchenbach noch die Aussage getätigt, dass eine Kompromisslösung mit 4,5 Stockwerken wahrscheinlich sei.

Mit dem vorliegenden Dokument nehmen wir kritisch Stellung zu dem o.a. Vorentwurf.

An vielen Stellen in der Begründung werden Ausnahmeregelungen getroffen, weil gesetzliche Vorgaben wegen der übermäßigen Dimension des Bauprojektes nicht eingehalten werden können.

Dies zeigt deutlich, wie treffend die Schlagworte der Petition formuliert sind:

zu viel	=	Infrastruktur an der Grenze der Belastung
zu hoch	=	Maß der Bebauung überschritten
zu eng	=	Abstandsflächen nicht eingehalten

Wir erinnern an die Stellungnahmen der Stadträte zur Petition und führen wissenschaftliche Aussagen an, die mit dem einen oder anderen Mythos aufräumen.

Das Narrativ, „Büchenbach-Nord wird aufgewertet und profitiert, alles wird besser“, ist nicht haltbar.

Der Vorentwurf ist weder alltagstauglich noch nachhaltig.

Inhaltsverzeichnis

1.	Stellungnahme zur Begründung (einschließlich Umweltbericht).....	3
2.	Stellungnahme zu Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept.....	12
3.	Öffentliche Stellungnahmen.....	17
3.1	Online Petition – Stellungnahmen von Stadträten	17
3.2	Stadtteilbeirat	18
3.3	Martin-Luther-Kirche	19
3.4	Frau Sonnabend, ISEK	20
3.5	Diakonische Runde	20
3.6	Apostelrat	20
3.7	Stellungnahmen der Politik.....	20
3.8	Zeitungsartikel zum Gewobau-Projekt in der Odenwaldallee.....	21
4.	Wissenschaftliche – bzw. Fachpublikationen	21
4.1	Fachtagung Gesundheit & Stadtplanung - Umweltgerechtigkeit, Partizipation, Chancengleichheit.....	21
4.2	Der Mythos von der sozialen Durchmischung.....	22
4.3	Poor Doors in Erlangen.....	23
5.	Sonstiges.....	24
5.1	SPD-Fraktion: Nach West III.....	24
6.	Anlage	24

1. Stellungnahme zur Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Referenz

/2/	Begründung	https://erlangen.de/uwao-api/faila/files/bypath/Dokumente/Bauen%20&%20Planen/Bebauungsplanung/402%205.Deckblatt/BBP_402_5_D_Nahversorgungszentrum_Odenwaldallee_Begrueundung_UB_VORENTWURF.pdf?tn=1&q=normal&s=list
-----	------------	---

Stellungnahme zu Kapitel 2, Anlass und Erfordernis der Planung:

„Im Zuge der Nachverdichtung soll neben dem Quartierzentrum Wohnraum in Form von Punkthäusern geschaffen werden. Um dafür ein verträgliches städtebauliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Erlangen ein eingeladener städtebaulicher Realisierungswettbewerb für die Entwicklung des neuen Nahversorgungszentrum durch den Vorhabenträger stattgefunden.“

→ Sämtliche Vorschläge für den Neubau waren dadurch geprägt, möglichst viele Wohnungen zu erstellen, was für den Vorhabenträger maximalen Gewinn bedeutet. Wie konnte es sonst bei dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb zu dem unten abgebildeten Vorschlag kommen?



Verträglichkeit hat dabei wohl keine Rolle gespielt.
Die öffentlichen Meinungen dazu (siehe Kapitel 3) bestätigen dies eindeutig

Stellungnahme zu Kapitel 3, Ziele und Zwecke der Planung:

„Das Plangebiet ist aufgrund seiner Umgebung, die bereits durch Wohnnutzungen geprägt ist, für die Entwicklung von neuem Wohnraum (Nachverdichtung) geeignet.“

→ Die Begründung der Eignung (aufgrund seiner Umgebung...) ist unzulänglich. Fragen bezgl. vorhandener Infrastruktur, Grün- und Freiflächen, Bebauungsdichte, sozialer Brennpunkt, ... sind für eine Eignungsprüfung die entscheidenden Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt

„Mit Integration eines Nahversorgers und einer Gewerbeeinheit bzw. gastronomischen Angeboten werden Einkaufsmöglichkeiten und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner im Plangebiet und dessen Umgebung geschaffen. Mit dieser Funktionsmischung soll das Quartierszentrum der Büchenbacher Anlage gestärkt werden.“

→ Einen Nahversorger und ein gastronomisches Angebot gibt es bereits. Man schafft in dieser Hinsicht also nichts Neues und stärkt somit auch nichts. Ganz im Gegenteil wird das Angebot geschwächt, weil etliches weichen muss.

- Ein Bäcker ist nichts Neues, er wird nur „verlagert“

- Eine Pizzeria muss weichen
- Eine Reinigung muss weichen
- Ein Lottoladen muss weichen
- Eine Änderungsschneiderei muss weichen
- Das Gesundheitszentrum mit vielfältigen Angeboten muss weichen
- Die Ballettschule muss weichen

„Das städtebauliche Konzept beinhaltet folgende Ziele:

...

Um die Freiflächen im Plangebiet zu schaffen und die Wohnqualität zu stärken, werden die Dachflächen des eingeschossigen Gebäudeteils zum Teil als halböffentlicher Garten für die Bewohner der darüber liegenden Stockwerke ausgebildet. Darüber hinaus sind hier wohnungszugehörige Gartenbereiche geplant.“

- Diese Lösung zeigt doch gerade mehr als deutlich, dass das Grundstück für das geplante Maß der Nachverdichtung zu klein und daher ungeeignet ist!
- Die Wohnqualität dürfte wohl eher unter der Lösung leiden
- Kinderspielflächen? Insbesondere für Kleinkinder, die man vom Fenster aus im Blick haben will. (siehe auch Kommentar zum Umweltbericht bzgl. Spielflächen)
- Der Solitärbau hat keine Dachflächen im ersten Stock.

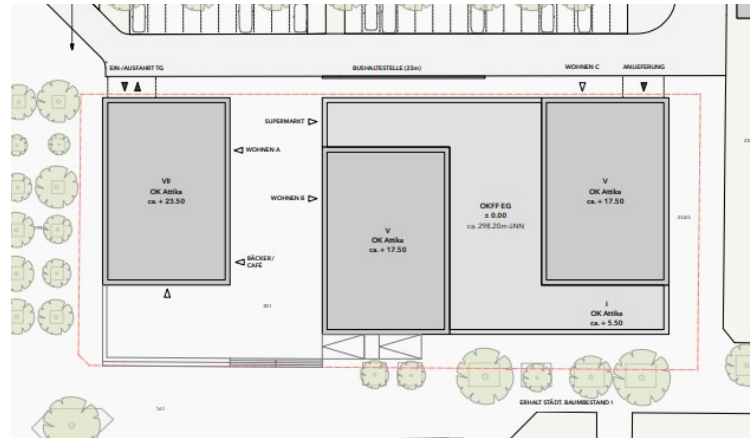
Stellungnahme zu Kapitel 4.1.3, sonstige städtebauliche Planungen:

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

- Bezug zur Stellplatzsatzung s. Kapitel 2 unserer Stellungnahme
- Freiflächengestaltungssatzung

Links ein Bild aus der
Freiflächengestaltungssatzung
(viel grün drum herum)

Rechts die neue Bebauung
(Außer ein paar Bäumen alles versiegelt)



„ISEK „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 umfassen die Handlungsschwerpunkte zum Thema „Wohnen“ insbesondere die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes, der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und der Sicherung der Nahversorgung und Dienstleistungsangebote im Untersuchungsgebiet“

➔ Zitat aus einem Interview mit Frau Sonnabend:

<https://www.nordbayern.de/region/erlangen/buchenbach-nord-ein-erlanger-stadtteil-mit-entwicklungspotenzial-1.11102252>

„Zu Überlegungen des Stadtplanungsamtes, an der Odenwaldallee über das schon in der Bebauungsplanung Vorgesehene hinaus zu verdichten, haben wir uns zurückhaltend geäußert. Aus unserer Sicht ist es gut, das bisher Geplante erst einmal zu realisieren und damit Erfahrungen zu machen. Es gibt im Stadtteil Bereiche, zum Beispiel an der Frauenaauracher Straße, wo man sich durchaus eine behutsame Nachverdichtung vorstellen kann. Aber zentral ist bei all diesen Nachverdichtungsansätzen, dass es ein Bauen für die Nachbarschaft ist. Das, was neu hinzukommt, muss einen Gewinn zum Beispiel an Dienstleistungen oder neuen Wohnformen für die Nachbarschaft bringen“

➔ ISEK hat sich NICHT für eine Nachverdichtung in der Odenwaldallee eingesetzt, sondern sieht diese eher mit Skepsis; allenfalls ist eine behutsame Nachverdichtung in der Frauenaauracherstr vorstellbar.

➔ ISEK fordert einen „Gewinn zum Beispiel an Dienstleistungen“ für die Nachbarschaft darstellen. Tatsächlich werden die Dienstleistungen reduziert!

➔ *„Es muss ein Bauen für die Nachbarschaft sein“.*

Die Nachbarschaft hat sich klar und deutlich dagegen ausgesprochen!
(S. Kapitel 3)

Stellungnahme zu Kapitel 5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

„Im Bebauungsplan wird das Baugebiet als Mischgebiet festgesetzt.“

→ Widerspruch zu Kapitel 2:

„Das Baugebiet ist hier als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ... festgesetzt“

Stellungnahme zu Kapitel 5.1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

„Es ist nunmehr bestimmt, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln" „,

→ Eine 7-stöckige Bebauung führt zu Aufheizungen im Sommer und steht somit im Widerspruch zu Klimaanpassung

Im Klimaanpassungskonzept der Stadt Erlangen werden die aktuelle Situation und die Auswirkungen des Klimawandels für die Stadtteile in Erlangen untersucht und dargestellt. Zur nächtlichen Überwärmung ist festzustellen, dass Büchenbach-Nord, besonders im Bereich der aktuellen Bauvorhaben, jetzt schon besonders betroffen ist.

→ Bei Starkregen wurden bereits die Arztpraxis, die Apotheke und die Ballettschule überschwemmt

→ Das Ortsbild wird baukulturell zerstört.

Aktuell bildet die Bebauung der Büchenbacher Anlage (MLK, das jetzige Nahversorgungszentrum, die Apostelkirche, Hort, sowie die Apotheke mit Arztpraxis) eine architektonische Einheit

Stellungnahme zu Kapitel 5.1.4 Informelle Planungen

„Die Bedarfsermittlung für allgemein nutzbare Freiräume in Wohnungsnähe gibt das ABSP von 1992 in den Wohngebieten im direkten Umfeld des Geltungsbereichs mit über 5 ha an und stellt sie damit als „unterversorgt mit allgemein nutzbaren Freiräumen“ dar.

In der Karte E.6 Gesamtforderungen für Erholungsflächen wurde für Büchenbach 17,4 ha zusätzlicher notwendiger Flächenbedarf für allgemein nutzbare Freiräume in Wohnungsnähe und 7,1 ha zusätzlicher notwendiger Flächenbedarf für Kleingärten ermittelt.“

→ Obwohl es hier eine deutliche Unterversorgung mit Freiflächen gibt, werden zusammen mit dem Gewobau-Projekt neue Wohnungen für ca 300 Personen erstellt.

Bei einer Bedarfsgröße von 2 qm pro Einwohner fehlen künftig weitere 600 qm, und zwar in Büchenbach-Nord

(Die 17,4 ha beziehen sich auf den gesamten Stadtteil Büchenbach. Da Büchenbach-Nord viel dichter besiedelt ist, ist die Unterversorgung in Wohnungsnähe dort noch größer)

Stellungnahme zu Kapitel 5.2.1 Der Mensch und seine Gesundheit

„Um die Versorgung mit Spielflächen im Plangebiet sicherzustellen, sind gemäß den städtischen Vorgaben (1,5 m² Kinderspielfläche je 25 m² Wohnfläche) hier mindestens 288 m² Spielfläche herzustellen. Aktuell sind ca. 302 m² Spielfläche / Gemeinschaftsfläche im 1.OG geplant“

→ Auf dem 1.OG sind überwiegend Wohnungsgärten geplant, sie stehen somit nicht der Gemeinschaft zu Verfügung

Die allgemeine Fläche ist < 100 qm und erfüllt damit nicht die städtische Vorgabe

→ Der Solitärbau hat keine Dachflächen im 1. OG

Sollen die Kinder tatsächlich beim Nachbarn aufs Dach steigen zum Spielen?

→ Was ist mit Emissionen bzgl. Lärm eines Spielplatzes auf einem Dach im 1 Stock? Durch die „Einbetonierung“ ist wohl mit hohen Schallreflexionen zu rechnen. Bei 70 Wohnungen und 288 qm geforderter Spielfläche kann man durchaus mit 20 – 30 Kindern in der Spitze rechnen!

Betrachtungen dazu gibt es nicht. Da hier eine „besondere“ Lösung des Spielflächenproblems angeführt wird, ist auch eine entsprechende Untersuchung erforderlich, ob die Lösung wirklich geeignet ist.

→ Tatsächlich wirkt die Lösung eher als Zwangskonstrukt, um die rechtlichen Vorgaben bzgl. Spielflächen zu erfüllen, und das tun sie nicht mal.

Wohnqualität sieht anders aus!

Stellungnahme zu Kapitel 5.2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz

„Fledermausnachweise gibt es nicht“

→ Fast jeden Abend bei Dämmerung sind Fledermäuse zu sehen

Stellungnahme zu Kapitel 5.2.4 Fläche

„Ausgangssituation

... Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.390 m² und wird derzeit mit einem zweigeschossigen Gebäudekomplex mit Dienstleistern für die Nahversorgung genutzt. Bis auf kleinflächige Pflanzbeete ist der gesamte Bereich versiegelt; unter den Gebäuden und dem Innenhof befindet sich eine Tiefgarage.“

→ Es gibt dort aktuell keine Tiefgarage ! (siehe auch unsere Stellungnahme zu Verkehrskonzept im Kapitel 2)

Stellungnahme zu Kapitel 5.2.7 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

„Die Bebauung bleibt in ihrer Geschossigkeit unter der geplanten Höhe in der nördlichen Nachbarschaft und vermittelt so zwischen den meist ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in der oben beschriebenen Versorgungsachse und der höheren Bebauung im Norden.“

Und weiter

„Es ist von weniger erheblichen Beeinträchtigungen des Stadtbildes auszugehen.“

→ Geplant sind 7 Geschosse, die gleiche Höhe wie für die Bebauung in der nördlichen Nachbarschaft. Sieben ist nicht kleiner sieben

In der direkten Nachbarschaft an der Büchenbacher Anlage ist die Geschosshöhe auf drei Vollgeschosse mit ausgebautem Satteldach begrenzt. An diese Bebauung muss sich der neue Baukörper anpassen. Hier wird etwas schön geredet, so dass uns die Worte fehlen!

„Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich in einem bestehenden Stadtteil. Nördlich des Plangebiets bestehen bereits Baukörper mit bis zu 8 Geschossen, künftig werden gegenüber des Plangebiets weitere Gebäude in ähnlicher Größenordnung geplant.“

→ Der hier angesprochene Teil des Plangebietes befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe des geplanten Baukörpers. Das Bauvorhaben der GeWoBau am nördlichen Rand des öffentlichen Parkplatzes wird gestaffelt bis zu einer punktuellen Höhe von 7 Geschossen gebaut. Alle anderen Teile sind deutlich niedriger.

„Im Vergleich zur jetzigen Bebauung nimmt der Anteil an versiegelter Fläche geringfügig ab, sodass die Aufenthaltsqualität des Plangebiets mit dem geplanten Vorhaben aufgewertet wird.“

→ Aufenthaltsqualität entsteht durch Freiräume! Durch die unangemessen hohe und dichte Bebauung wird die Aufenthaltsqualität abgewertet! Die Aufstockung von 2 auf 7 Stockwerke wird unterschlagen.

Stellungnahme zu Kapitel 6.2 Art der baulichen Nutzung

„Entsprechend der geplanten Nutzung, welche aus einer Mischung von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe besteht, erfolgt die Einstufung des Plangebiets als Mischgebiet im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO“

→ Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches - BauGB). Der Flächennutzungsplan muss eine sog. "gemischte Baufläche" i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweisen, damit folgend ein Baugebiet im Bebauungsplan als "Mischgebiet" i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 7, Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden kann

„Eine Änderung des wirksamen FNP 2003 ist somit nicht erforderlich.“ (4.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan)

→ Herr Weber hat selber mehrfach gesagt, dass der FNP zu ändern sei. Wie sollen Bürger mit diesen Widersprüchen umgehen?

„Das Mischgebiet muss als Baugebiet beiden Hauptnutzungsarten bauplanungsrechtlich verfügbar sein; dies bedeutet, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten ein Übergewicht über die anderen gewinnen darf.“

→ Bei einer Etage Gewerbenutzung und sechs darüberliegenden Stockwerken Wohnbebauung ist wohl eindeutig ein Übergewicht gegeben.

Stellungnahme zu Kapitel 6.3 Maß der baulichen Nutzung

„Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gelten für Mischgebiete zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung folgende Orientierungswerte für Obergrenzen - GRZ 0,6 und GFZ 1,2.“

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, ist eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,6 erforderlich. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen möglich.“

→ Für allgemeine Wohngebiete, und das ist es aktuell, gilt für GRZ 0,4, GFZ 1,2 Die Faktoren der baulichen Nutzung werden mehr als verdoppelt:

GRZ: Faktor 2,5 (0,4 * 2,5 = 1)

GFZ: Faktor 2,17 (1,2 * 2,17 = 2,6)

Wenn man die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, hier Fläche für Tiefgarage sowie deren Zu- und Ausfahrten, mitrechnet – das ist erforderlich, wird jedoch unterschlagen -, weiche die Zahlen noch stärker ab.

Dies zeigt, wie erheblich der Eingriff in ein bestehendes Wohngebiet ist. Diese maßlose Überschreitung der Orientierungswerte zeigt, dass es um die maximale Schaffung von Wohnraum geht, also um Nachverdichtung um jeden Preis. Mehr als zweitausend (2000 !) Petitionsunterstützer haben sich gegen dieses Vorgehen ausgesprochen!

Der Gesetzgeber hatte die Obergrenzen früher verbindlich festgelegt, um eine gewisse Wohnqualität zu gewähren. Sie wurden in Orientierungswerte umgewandelt, um mehr Wohnraum schaffen zu können, was zu begrüßen ist. Vor dem Hintergrund einer derartigen Überschreitung verlieren die Argumente „Aufwertung des Stadtteils“ und „Verbesserung der Wohnqualität“ an Aussagekraft.

„Die o.g. zulässige Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen der GRZ und GFZ im MI wird wie folgt begründet:

Die Überschreitung der GRZ für das MI ergibt sich durch die Potentiale des Plangebiets“

→ Welche Potentiale? In dieser Stellungnahme wird mehrfach darauf hingewiesen, dass es keine Potentiale mehr gibt:

- Arztpraxen an der Kapazitätsgrenze
- Kindergärten an der Kapazitätsgrenze
- Stellplätze an der Kapazitätsgrenze
- zu wenig Kinderspielplätze

→ - zu wenig Freiflächen (für die Aufenthaltsqualität!)

„Damit trägt die Planung maßgeblich zur Verbesserung des Wohnraumangebotes in Erlangen bei.“

→ Andernorts im Stadtgebiet wird verträglicher nachverdichtet - siehe z.B. Alterlangen Sparkasse: es werden 4 Stockwerke gebaut. Es gibt weit mehr Beispiele... Wenn die Not so groß ist, sollte im gesamten Stadtgebiet nach Möglichkeiten der verträglichen Nachverdichtung gesucht werden und Wege der Umsetzung gegangen werden.

→ Der am dichtesten besiedelte Stadtteil Erlangens trägt nicht noch mehr Hochhäuser!

„Um einem hohen Versiegelungsgrad entgegen zu wirken und einen Beitrag zur Niederschlagsentwässerung zu leisten, wird die Tiefgarage außerhalb von baulichen Anlagen mit einer etwa mind. 0,8 hohen Erdschicht bedeckt und begrünt.“

→ Die relevante Frage bzgl. des Versiegelungsgrades ist die Fläche in qm, die begrünt wird. Sie ist minimal, man muss sie geradezu suchen (siehe Entwurf WERNICKE×DIETZIG)

Stellungnahme zu Kapitel 6.7 Abstandsflächen

„In der vorliegenden Planung reichen die Abstandsflächen des 6-geschossigen Gebäude im Osten und des 7-geschossigen Gebäudes im Westen geringfügig über die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fußgängerwege) hinaus. ...

Vor diesem Hintergrund wurde auf Grundlage von Art. 6. Abs. 2 Satz 3 BayBO in den textlichen Festsetzungen folgende Ausnahme geregelt: “

→ Was ist mit Süden? Dort fällt die Abstandsfläche ebenfalls auf einen öffentlichen Weg. In dem Bild ist aber die Straßenmitte nicht eingezeichnet und demnach nicht erkennbar, ob die Abstandsfläche über die Mitte hinausragt.

→ Es zeigt sich ein weiteres Mal, dass mit Ausnahmeregelungen gearbeitet werden muss, um das Übermaß der Bebauung auf das Grundstück zu „quetschen“

→ Ein weiterer Beleg für die Aussagekraft der Petition: „Zu viel, zu hoch, zu eng“

Stellungnahme zu Kapitel 6.9 Tiefgaragen / Fahrradstellplätze

„Durch die Unterbringung der Kfz-Stellplätze für Wohnnutzungen in einer Tiefgarage werden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm reduziert und Freiflächen geschaffen.“

→ Wo werden Freiflächen geschaffen? Es wird allenfalls verhindert, dass ohnehin knappe Freiflächen weiter verbraucht werden

„Momentan werden die Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen / gewerblichen Nutzungen im Plangebiet über die öffentliche Stellplatzanlage im Plangebiet abgedeckt. Im Bestand sind hier 80 Stellplätze mit einer Parkdauerbeschränkung auf eine Stunde zu den Ladenöffnungszeiten (Mo.-Fr. 8-19 Uhr und Sa. 8-13 Uhr) vorhanden. Diese Parkplätze sollen weiterhin für die Kunden und Angestellte der (neuen) gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Für die bestehende Nutzung wurden 60 Stellplätze vom Vorhabenträger abgelöst.“

→ Es sind nur 26 Stellplätze mit einer Parkdauerbeschränkung vorhanden.

→ Diese Stellplätze stehen nicht nur für die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet zur Verfügung. Hier werden auch die nach Stellplatzverordnung erforderlichen Plätze für umliegende Einrichtungen bereitgestellt (Kirchen, Arztpraxen, Apotheke, Kindergarten, ...). Diese wurden bereits in der Vergangenheit abgelöst und müssen weiterhin vorgehalten werden. (Siehe auch Anlage und Kapitel 2)

„Mit den Maßnahmen des Mobilitätskonzepts ist eine Reduzierung des Stellplatzbedarfes für die Wohnnutzungen auf 75 % und des Stellplatzbedarfes für die gewerbliche Nutzungen / Einzelhandel - auf 60 % möglich.“

→ Eine weitere Ausnahmeregel !

In Kapitel 2 wird ausführlicher dargelegt, dass diese Reduzierung auf fehlerhafter Berechnung und zweifelhaften Annahmen beruht

Stellungnahme zu Kapitel 6.12 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

„Als maßgebliche Immissionsorte (IO) sind die zum Plangebiet nächstgelegenen Bestands- bzw. Wohngebäude mit folgender Kennung u. Lage herangezogen.“

IO 1 – MI:	Solitargebäude (oberhalb TG-Tor), 1. – 6. OG, Odenwaldallee 29, Flur Nr. 201
IO 2 – MI:	Rechtes Gebäude (oberh. Ladetor), 1. – 4. OG, Odenwaldallee 31, Flur Nr. 201
IO 3 – MI:	Mittl. Gebäude (oberh. Eingang Markt), 1. – 4. OG, Odenwaldallee 31, Flur Nr. 201
IO 4 – MI:	Solitargebäude (Südseite), 1. – 4. OG, Odenwaldallee 29, Flur Nr. 201
IO 5 + 6 WA:	Gepl. Wohnbebauung (EG – 4. OG) im Norden, Odenwaldallee
IO 7 – MI:	Kath. Gemeindezentrum im Westen, Odenwaldallee 32, Flur Nr. 201
IO 8 – MI:	Evan. Gemeindezentrum im Osten, Bamberger Str. 18, Flur Nr. 234/6
IO 9 – WA:	Apotheke, Büchenbacher Anlage 17, Flur Nr. 198

→ In der Büchenbacher Anlage wird lediglich die Apotheke herangezogen, in der Büchenbacher Anlage 17 befindet sich auch eine Arztpraxis.

Außerdem handelt es sich um kein Wohngebäude,

Die eigentlichen Wohngebäude, die dem Plangebiet in der Büchenbacher Anlage direkt und am nächsten gegenüberstehen und somit am intensivsten von Immissionen betroffen sind, werden nicht herangezogen

Siehe auch unsere Stellungnahme zu den Spielflächen auf dem Dachgeschoss

→ Als IO 5 + 6 wird die geplante Wohnbebauung der GeWoBau am nördlichen Rand des öffentlichen Parkplatzes in der Übersicht erwähnt. Es wird von EG – 4. OG ausgegangen. Punktuell wird dort jedoch ein Gebäude mit 7 Geschossen erstellt. Hier liegt ein Fehler vor, der die Immissionen schmälert.

→ An anderer Stelle wird das 7-stöckige Gebäude der GeWoBau als Argument herangezogen, warum die erdrückende Geschosshöhe des Bauvorhabens „verträglich“ für die Umgebung sei.

Es besteht der Verdacht, dass nicht sauber argumentiert wird.

Stellungnahme zu Kapitel 6.16 Örtliche Bauvorschriften / Baugestalterische Festsetzungen

„Fassaden

Da grelle Gebäudefassaden das Ortsbild negativ beeinträchtigen, sind nur gedeckte Fassadenfarben anzuwenden.“

→ Interessant ist, dass das nur für die Farbe gilt.

Die Tatsache, daß das jetzige architektonische Ensemble von Kirchen, Apotheke und Nahversorgungszentrum durch den Neubau aufgebrochen wird und sich weder gestalterisch noch in der Dimension in die Umgebung einfügt, beeinträchtigt das Ortsbild offensichtlich nicht?

2. Stellungnahme zu Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept

Referenz

/1/	Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept	https://erlangen.de/uwao-api/failed/files/bypath/Dokumente/Bauen%20&%20Planen/Bebauungsplanung/402%205.Deckblatt/BBP_402_5D_Nahversorgungszentrum_Odenwaldallee_Begrueendung_UB_VORENTWURF.pdf?tn=1&q=normal&s=list
-----	--	---

Stellungnahme zu Kapitel 10.3 KFZ – Stellplätze

10.3 Kfz-Stellplätze

Stellplatznachweis	Anzahl Stellplätze
erforderliche Stellplätze	
für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	(49 Wohnungen x 1 Stellplatz je Wohnung x 0,75) 37
für geförderte Mietwohnungen	(21 Wohnungen x 0,5 Stellplatz je Wohnung x 0,75) 6
geplante Stellplätze in Tiefgarage	50
Saldo	7

(für Wohnnutzungen – 75 % der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze)

Stellplatznachweis	Anzahl Stellplätze
erforderliche Stellplätze	
für gewerbliche Nutzungen / Einzelhandel	(80 Stellplätze x 0,6) 48
abgelöste Stellplätze (öffentliche Parkplatzanlage)	60
Saldo	12

(für gewerbliche Nutzungen / Einzelhandel – 60 % der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze)

→ Für Wohnnutzung wird 75%, für gewerbliche Nutzung 60% der erforderlichen Stellplätze berücksichtigt. Dies ist nicht nachvollziehbar. Zur Zeit muss realistisch davon ausgegangen werden, dass pro Wohnung ein Stellplatz benötigt wird.

„Direkt vorgelagert befindet sich ein öffentlicher Parkplatz für 80 Pkw mit einer Parkdauerbeschränkung auf eine Stunde zu den Ladenöffnungszeiten (Mo.-Fr. 8-19 Uhr und Sa. 8-13 Uhr). Dieser wird nach den vorliegenden Plänen (Studio Dietzig, Okt. 2020/Vorentwurf landschaftslabor und landschaftsplanung Klebe, Juli 2021) auch nach dem Umbau erhalten bleiben.“

→ Falsch: nicht alle Plätze sind parkdauerbeschränkt; nur die Reihe direkt vor der Norma; das sind nur 26 Plätze.

→ Falsch: Der Parkplatz soll nicht komplett erhalten, sondern umgestaltet werden (Neue Mitte). Dadurch gehen Parkplätze verloren.

→ Der Parkplatz wird nicht nur von Norma-Kunden benutzt, sondern noch von vielen anderen. Eine seit über zwei Jahren geforderte Stellplatzanalyse für das Gebiet ist dringend erforderlich, leider bis heute nicht durchgeführt worden.

(In der Anlage befindet sich eine selbst durchgeführte Bestandsaufnahme, Stellplatzbedarf.pdf)

Aus der selbst durchgeführten Analyse wird deutlich, wie und von wem der Parkplatz benutzt wird und auch in Zukunft (nach Stellplatzsatzung) benötigt wird, z.B. die Kirchen, die Arztpraxen, Apotheke, Kindergarten...

Zitat /1/:

„Mittelfristig wird die Stadt-Umland-Bahn innerhalb von 600 m Fußweg über drei Haltestellen erreichbar sein“

→ Hier werden ungewisse Prognosen für die Zukunft eingepflegt: Die StUB ist noch nicht beschlossen, es ist noch eine Bürgerabstimmung geplant

Zitat /1/:

„Da insbesondere über die attraktive autofreie Achse im rückwertigen Bereich des Bauvorhabens direkter Anschluss an soziale Alltagsinfrastruktur gegeben ist und Versorgungsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe oder direkt im Bauvorhaben vorhanden sein werden ist davon auszugehen, dass viele Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden“

→ Diese Aussage bezieht sich lediglich auf die Bewohner des geplanten Neubaus. Besucher der Kirchen und der geplanten sozialen Einrichtungen im GeWoBau Gebäudekomplex werden überwiegend aus der weiteren Umgebung kommen und einen Stellplatz benötigen.

→ Die hier angesprochene Alltagsinfrastruktur (Reinigung, Schneiderei, Gesundheitszentrum, Ballettschule) verschwindet

→ Die Arztpraxis und die Kindergärten werden ebenfalls von Menschen aufgesucht, die mobilitätseingeschränkt sind und oft einen PKW benötigen.

Zitat /1/:

„Car-Sharing

Mit Carsharing-Autos können die Fahrten durchgeführt werden, die sich für die Bewohner nicht mit anderen Verkehrsmitteln durchführen lassen. Durch die Abschaffung des privaten Pkw wird entsprechend die Anzahl der benötigten Stellplätze am Standort reduziert.“

→ Hier wird mit einer ungeprüften Annahme argumentiert, um die nötigen Stellplätze zu reduzieren. Ob durch Car-Sharing die Gesamtzahl der Fahrzeuge in den Städten zurückgeht, muss bezweifelt werden. Aus dem unten zitierten Artikel (s. ff) geht eher Gegenteiliges hervor.

Zitate aus folgendem Artikel

<https://www.springerprofessional.de/carsharing/multimodale-mobilitaet/der-nutzen-von-carsharing-ist-weiterhin-umstritten/17102504>

„Verkehrsplaner haben vor allem in Großstädten bislang große Hoffnungen in Carsharing gesetzt, um dem individuellen Autoverkehr und dem privaten Pkw-Besitz etwas entgegenzusetzen. Doch sind diese Hoffnungen berechtigt? Glaubt man der aktuellen Studie The Demystification of Car Sharing der Unternehmensberatung A.T. Kearney, dann eher nicht. Laut der Studie gibt es in Deutschland aktuell nur vier Millionen Menschen, die für die Nutzung von Carsharing-Autos in Frage kämen, also nur knapp fünf Prozent der Bevölkerung.“

„Es zeige sich, dass regelmäßiges Carsharing zu Lasten des ÖPNV gehe und letztlich nichts am Besitz des eigenen Pkw ändere. Vielmehr werde es als komplementärer Service genutzt“

„Profitables Carsharing erfordert gewisse Mindestnutzerzahlen kombiniert mit einer hohen Nutzerdichte, die bereits in vielen Randgebieten deutscher Großstädte nicht mehr gegeben ist“

Stellungnahme zu Kapitel 4.1 KFZ – Stellplätze

4.1. Kfz-Stellplätze

Nr. StS und geplante Nutzung	Geplante Fläche	StS Stadt Erlangen	Anzahl herzustellender Stellplätze
1.2 Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen	Ca. 49 WE	1 Stellplatz je Wohnung	49
1.10 Geförderte Wohnungsbau	Ca. 21 WE	0,5 Stellplätze je Wohnung	11
3.2 Nahversorger	900-1000 m ² VKF	1 Stellplatz je 15m ² Verkaufsfläche, mind. 1	67
6.2 Kleingastronomie/Imbiss Bäckerei/Café	100-150m ² Verkaufsraum	1 Stellplatz	1
6.3 Freischankfläche Bäckerei/Café	Max. 175m ²	1 Stellplatz je 15 m ² Freischankfläche	12
Summe herzustellende Stellplätze			140

Abbildung 26: Nach Stellplatzsatzung notwendige Kfz-Stellplätze nach Nutzung

→ Für die Bäckerei wurde lediglich für Kleingastronomie 1 Stellplatz berücksichtigt, unabhängig von der Verkaufsfläche. Bei größerer Verkaufsfläche ist auch mit einem höheren Kundenaufkommen (= mehr PKW) zu rechnen.

→ Die Nutzfläche von 264 qm beinhaltet nicht die Freiflächen. Die Fläche in 6.2 ist somit falsch.

Zitat /1/:

„Abminderung für Wege außerhalb

Das Quell- und Zielverkehrsaufkommen der Bewohner wird um 10 bis 15 % abgemindert, da nicht alle Wege Quelle oder Ziel innerhalb des untersuchten Bauvorhabens haben.

Dementsprechend beginnen oder enden ~85 bis 90 % der Wege des Bewohnerverkehrs innerhalb des Bauvorhabens.

gewählt: Abminderung der Wege um 10 %

→ Auf welcher Grundlage (Untersuchung, Studie...) wird diese Minderung vorgenommen? Es fehlt eine schlüssige Begründung.

Zitat /1/:

„Besucherwege

In Wohngebieten, insbesondere in reinen Wohngebieten, ist der nicht von den Bewohnern erzeugte Verkehr von untergeordneter Bedeutung. Der Besucherverkehr beträgt bis zu 5 % aller (innerhalb und außerhalb des Gebietes durchgeführten) Wege der Bewohner. Er ist zum Quell- und Zielverkehrsaufkommen der Bewohner hinzuzuzählen. Besucherwege: 5 % der 539 Bewohnerwege = 27 Besucherwege“

→ Zur Zeit handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (nicht reines Wohngebiet) und soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Durch die Erweiterung mit Gewerbe- und Verkaufsflächen entstehen neue Besucherwege, die nicht einbezogen werden.

→

Definition: Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, § 4 Abs. 1 BauNVO. Anders als im reinen Wohngebiet ist im allgemeinen Wohngebiet das Wohnen nicht die ausschließlich zulässige Nutzungsart. Es steht jedoch im Vordergrund. Der Wohncharakter prägt daher auch das allgemeine Wohngebiet. Daneben sind Anlagen zulässig, die den materiellen, kulturellen oder sozialen Bedürfnissen des Gebiets dienen.

Folglich sind diese Gebiete lebendiger und abwechslungsreicher als das reine Wohngebiet.

Gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind daher neben Wohngebäuden (Nr. 1) auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkerbetriebe (Nr. 2) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) zulässig.

Zitat /1/:

E-Tretroller

„Die Hauptverkehrszeiten spiegeln sich in den Hauptnutzungsphasen von E-Rollern wieder, welche von TIER gemessen wurden. Zwischen 7-9Uhr und 16-17Uhr werden die meisten E-Roller gemietet.“

→ Die hier beschriebene Nutzung von E-Tretrollern bedeutet, dass ein höherer Anteil an PKWs am Standort bleibt. In den Berechnungen wird aber davon ausgegangen, dass die PKW zu den genannten Zeiten abfließen; wirkt also auf die erforderlichen Stellplätze eher kontraproduktiv

Zitat /1/:

„Ladeinfrastruktur Kfz

Mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des Bauvorhabens wird eine entsprechende Ausstattung des Areals mit E-Lademöglichkeiten empfohlen“

→ Prinzipiell positiv, aber dadurch werden zusätzliche Stellplätze benötigt, die nur von entsprechenden Fahrzeugen genutzt werden können (dürfen?) (Teilen der Ladeinfrastruktur unter mehreren Nutzern?).

Zitat /1/:

Evaluation des Mobilitätskonzeptes

„Sollten die Ziele dauerhaft nicht erreicht werden, können zusätzliche Stellplätze auch nachträglich erstellt werden.“

→ Wo denn?

Der Nobelpreisträger Daniel Kahnemann schreibt in seinem berühmten Buch „Schnelles Denken – Langsames Denken“ zum Thema Planungsfehlschluss (und die Aussage bezieht sich nicht nur auf Budgetierung, ist nur ein Beispiel)

Fehler in der anfänglichen Budgetierung sind nicht immer schuldlos. Diejenigen, die unrealistische Pläne aufstellen, sind oftmals von dem Wunsch getrieben, den Plan bewilligt zu bekommen – egal ob von ihren Vorgesetzten oder von einem Kunden. Hinzu kommt das Wissen, dass Projekte nur selten wegen Kosten- oder Terminüberschreitungen halb fertig aufgegeben werden.⁹ In diesen Fällen liegt die Hauptverantwortung für die Vermeidung des Planungsfehlschlusses bei den Entscheidern, die den Plan bewilligen. Wenn sie nicht die Notwendigkeit einer Außensicht erkennen, begehen sie einen Planungsfehlschluss.

Fazit:

Die Berechnung zu Verkehr und Mobilität basiert auf fehlerhaften Annahmen und zweifelhaften Prognosen für die Zukunft.

Wenn die Evaluierung nach einem Jahr der Fertigstellung des Neubaus zeigt, dass die Annahmen nicht korrekt waren, ja, dann ist das Kind wohl in den Brunnen gefallen. Ausbaden müssen es dann die Bewohner: Konflikte sind in so einem Umfeld die Folge (Falschparken, Aggression, ... s. ff)

Die Infrastruktur ist bereits jetzt am Limit, das zeigt auch die selbst durchgeführte Stellplatzanalyse (s. Anlage Stellplatzbedarf.pdf). Den Parkplatz Odenwaldallee nutzen viele Bewohner und Besucher im südlichen Umfeld der Büchenbacher Anlage, dies wird bei den Betrachtungen nicht berücksichtigt.

Zu Konflikten:

In den Erlanger Nachrichten erschien am 20.8.22 die folgende Glosse:



Die hier erwähnte Aggressivität ist in Büchenbach-N bereits zu beobachten. Sei es bei Hinweisen auf nicht erlaubtes Parken in den Fußgängerbereichen oder bei Müllentsorgung im

öffentlichen Raum. Man bekommt aggressive Antworten bis hin zu Drohungen wie: „ich weiß, wo Du wohnst“.
Bei ca 300 neuen Mitbewohnern wird sich das „näher aufeinander hocken“ noch verstärken!

3. Öffentliche Stellungnahmen

Zu dem Bauvorhaben gibt es eine Petition mit ca 2000 Unterstützern, die sich eindeutig gegen die geplante Nachverdichtung ausspricht: zu viel, zu hoch, zu eng.

<https://www.openpetition.de/petition/online/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2#petition-main>

Die beiden benachbarten Kirchen, Apostelkirche und MLK, haben eindeutig Stellung bezogen: Das Maß der geplanten Nachverdichtung überfordert die Verträglichkeit für den Stadtteil.

Der Apostelrat und die diakonische Runde haben sich dieser Argumentation angeschlossen. Und auch der Stadtteilbeirat hat die Stimmung aus der Bevölkerung aufgenommen und kritisch Stellung bezogen.

Selbst Frau Sonnabend, Planerin bei ISEK, hat sich zurückhaltend über die geplante Nachverdichtung geäußert, siehe Interview:

<https://www.nordbayern.de/region/erlangen/buechenbach-nord-ein-erlanger-stadtteil-mit-entwicklungspotenzial-1.11102252>

Angesichts dieser breiten Ablehnung des vorgestellten Entwurfs, der trotz Aufforderung aus dem Stadtrat nicht nachgebessert wurde, ist eine Bebauung nach den aktuellen Plänen unvorstellbar!

Anbei ein Auszug der Stellungnahmen:

Online Petition – ca 2000 Unterstützer

<https://www.openpetition.de/petition/online/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2#petition-main>

Wir sind der Meinung, dass Büchenbach-Nord eine Bebauung dieses Ausmaßes auf einem so engen Raum nicht verträgt. Büchenbach ist bereits der am dichtesten besiedelte Stadtteil Erlangens und sozialer Brennpunkt.

Es ist zu viel, zu hoch und zu eng!

Wir fordern daher:

- Echte Bürgerbeteiligung im Dialog
- Weniger Wohneinheiten
- Bauhöhenbegrenzung auf 3 Stockwerke
- Erhalt des Kleingewerbes und des Einkaufszentrums
- Die Planung eines attraktiven Quartierplatzes

3.1 Online Petition – Stellungnahmen von Stadträten

Anbei einige Zitate von Stadtratsmitgliedern aus den Stellungnahmen zur Online-Petition:

<https://www.openpetition.de/petition/stellungnahme/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2>

[DR. FLORIAN JANIK](#)

„...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...“

DR. PHILIPP DEES

„...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. Das wird meiner Auffassung nach eine sehr weitgehende Umarbeitung des bisherigen Entwurfs bedeuten, weil dieser viele Anforderungen (Einfügen in den Kontext der nördlichen Büchenbacher Anlage, Umgang mit der „Hinterhofsituation“ nach Norden, Aufwertung des öffentlichen Raums, attraktive bauliche Gestaltung) nicht erfüllt. Entsprechend haben SPD und FDP im Stadtrat einen umfassenden Antrag gestellt, den ich wesentlich mit formuliert habe (www.spd-fraktion-erlangen.de/antrag-neubebauung-des-nahversorgungszentrums-odenwaldallee-buechenbacher-anlage/). In diesem Sinne glaube ich, dass viele der Forderungen Ihrer Petition hierzu aufgegriffen werden...“

JÖRG VOLLETH, CSU-Fraktion

„...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...“

ANETTE WIRTH-HÜCKING

„...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...“

FRANK HÖPPEL

„... sieht man sich die Nachverdichtungen der vergangenen Jahre in Erlangen an, so sind die formulierten Sorgen der Anwohner in Büchenbach-Nord sehr nachvollziehbar. Man bekommt 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: Stadteilklima)
- Einfügen der neuen Baumaßnahmen in den Stadtteil und Beachtung bestehender Strukturen und Gebäude und andere Punkte mehr ...kompromissfrei erschlägt. Das darf nicht sein - explizit nicht von einem Stadtrat, der sich die Themen Transparenz, Bürgerbeteiligung und Dialog auf die Fahnen geschrieben hat...“

LARS KITTEL

„...„Nachverdichtung um jeden Preis“ wird von allen Fraktionen, auch von der FDP seit jeher abgelehnt...“

3.2 Stadtteilbeirat

Der Stadtteilbeirat Büchenbach hat einen Antrag gestellt mit Datum 25.11.2020 zum Thema Neubau Büchenbacher Anlage.

Hier ein paar Auszüge:

„... Wir beobachten im Gebiet Odenwaldallee, Bamberger Straße und Büchenbacher Anlage einen hohen Anteil an sozial schwachen Personen. Seit bereits vier Jahren belegt Büchenbach Nord laut Sozialmonitoring 2020 der Stadt Erlangen den letzten Platz, „...in keinem anderen Bezirk ist das Niveau so extrem hoch wie hier“ ... „

„Wir beantragen daher

- maximal 4 Vollgeschosse
- ein Gesamtkonzept für den Parkplatz... Wir beantragen, dass die nachfolgenden Forderungen beim Neubauobjekt der Büchenbacher Anlage berücksichtigt werden:

...

4. Kleingewerbe

Menschen benötigen auch in unmittelbarer Nähe Kleingewerbe und Praxen, wie z. B. Schreibwarenladen, Ärzte, Apotheke, Friseur u. ä.

...

6. Grünflächen/Sport- und Freizeitflächen Der aktuelle Entwurf zeigt eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen. Bäume und Grünflächen entfallen. Diese Grünflächen müssen in unmittelbarer Umgebung ersetzt und Bäume nachgepflanzt werden. In der Nähe der Büchenbacher Anlage sollten geeignete Sport- und Freizeitflächen ausgewiesen werden....“

3.3 Martin-Luther-Kirche

Am 27.01.2021 erschien in den Erlanger Nachrichten ein Interview mit Herrn Barth, Pfarrer der MLK, und Herrn Witte, Mitinitiator der Petition.

Anbei einige Äußerungen von Herrn Barth:

Gunther Barth: Die Themen, die unge-
löst sind, sind die Themen Grün-
und Freiflächen. Es nützt nichts,
wenn in Alterlangen in dieser Rich-
tung etwas entsteht. Wir brauchen
das hier vor Ort fußläufig. Was unge-

Gunther Barth: Aus vielen Gesprächen
weiß ich, dass hinter diesen 2000
Unterschriften noch viel mehr Men-
schen stehen, denen die Möglichkei-
ten zur Beteiligung aus ihrem Her-
kunftsland bislang unbekannt sind
oder die zum Beispiel wegen einer
chronischen Erkrankung sehr viel
mehr damit beschäftigt sind, ihren
ganz normalen Alltag zu bewältigen.

Gunther Barth: Man muss der Fair-
ness halber sagen, dass das Interes-
se der Stadt spürbar war, mit den
Menschen in Büchenbach ins
Gespräch zu kommen. Es gab den
Runden Tisch der Gewobau und es
gab immer wieder Informationsver-
anstaltungen. Ich hatte da auch eine
Zeitlang das Gefühl, dass da was
ankommt. Um so mehr hat mich im
Juni überrascht, dass der Stadtrat
einen entsprechenden Aufstellungs-
plan beschlossen hat, ohne zu
berücksichtigen, was vorher mit den
Bürgern besprochen worden war. So
kann sich niemand in Büchenbach
die beschlossene siebenstöckige
Bebauung auf dem Norma-Gelände
vorstellen. Das ist jenseits dessen,
was man diskutieren kann. Aufge-
nommen wurde lediglich eine Ver-
kleinerung des Grundrisses, um die
Durchgänge etwas lichter zu gestal-
ten.

Das vollständige Interview:

<https://www.openpetition.de/petition/blog/buechenbach-nord-keine-nachverdichtung-um-jeden-preis-2#petition-main>
PRESSESPIEGEL: INTERVIEW IN DEN ERLANGER NACHRICHTEN

3.4 Frau Sonnabend, ISEK

Am 16.6.21 erschien ein Interview in den Erlanger Nachrichten mit Frau Sonnabend, Planerin beim ISEK-Projekt.

<https://www.nordbayern.de/region/erlangen/buchenbach-nord-ein-erlanger-stadtteil-mit-entwicklungspotenzial-1.11102252>

Frau Sonnabend:

„...Zu Überlegungen des Stadtplanungsamtes, an der Odenwaldallee über das schon in der Bebauungsplanung Vorgesehene hinaus zu verdichten, haben wir uns zurückhaltend geäußert. Aus unserer Sicht ist es gut, das bisher Geplante erst einmal zu realisieren und damit Erfahrungen zu machen. Es gibt im Stadtteil Bereiche, zum Beispiel an der Frauenaauracher Straße, wo man sich durchaus eine behutsame Nachverdichtung vorstellen kann....“

3.5 Diakonische Runde

Mit Schreiben vom 28.1.2020 teilte die Diakonische Runde dem Stadtrat ihre Ansicht zur Bebauung des Norma-Geländes mit verschiedenen Forderungen mit, u.a. zur Infrastruktur:

*„Eine weitere Bebauung wird noch mehr Bewohner*innen in den Stadtteil bringen. Diese benötigen jedoch auch mehr Infrastruktur, die bereits jetzt in einigen Bereichen nicht ausreichend vorhanden ist. Infolge der Nachverdichtung bekommen zentrale Freiflächen einen noch höheren Stellenwert. Ansprechend und bewusst gestaltete Freiflächen und eine ausreichende Infrastruktur sind absolut notwendig. Die Diakonische Runde fordert Sie auf, passgenaue und hochwertige Angebote (2.8. Treffpunkte, Praxen für {Fach-} Arzt*innen, Senioreneinrichtungen, Cafe, Grünflächen) im Bereich der Büchenbacher Anlage mit zu planen und zu gestalten.“*

3.6 Apostelrat

Der Apostelrat hat sich in einem Schreiben vom 2.2.20 an den Oberbürgermeister und die Stadträte wie folgt geäußert:

Der Apostelrat sieht sehr wohl die Notwendigkeit eines Umbaus und der Neugestaltung des Norma-Geländes, jedoch fordern wir die entscheidenden Gremien der Stadt auf, eine Änderung des relevanten Bebauungsplans solange zurückzustellen und mit der Bebauung des Norma-Geländes zu warten, bis die Ergebnisse der ISEK-Studie vorliegen. Andernfalls befürchten wir, dass durch einen voreiligen Beginn der Neu-Bebauung der Büchenbacher Anlage bereits Fakten geschaffen werden, die dem Entwicklungskonzept nicht entsprechen. Letztlich erwarten wir eine nachhaltige Lösung, die nicht allein den Interessen der Investoren folgt, sondern den Menschen und Gremien, die in dem Stadtviertel leben möchten.

3.7 Stellungnahmen der Politik

Der Oberbürgermeister, Hr Dr. **Janik**, hat auf einer Bürgerversammlung am 6.4.22 im Gasthof Guethlein zu dem Thema Nachverdichtung gesagt, dass es vermutlich auf einen Kompromiss hinausläuft, der 4,5 Stockwerke vorsieht. Das halbe 5. Stockwerk ist nach Norden zurückgesetzt, so dass man es von der Büchenbacher Anlage nicht sehen könne.

Hr **Dees** hat mehrfach gesagt, dass ohne Nachbesserung des Entwurfes keine Baugenehmigung erfolgen wird.

Herr **Volleth** hat uns im Herbst 2020 vor Ort besucht, um sich selbst ein Bild zu machen. Er meinte, eigentlich kann man da gar nicht mehr bauen.

Mit gasgefüllten Luftballons wurde demonstriert, wie hoch 5 Stockwerke sind (geschweige denn sieben; von denen war damals noch nicht die Rede).

3.8 Zeitungsartikel zum Gewobau-Projekt in der Odenwaldallee

Am 15.11.2017 erschien ein Artikel der Erlanger Nachrichten:

In Erlangen herrscht Frust

Zu neuen Wohnungen werden dringend soziale Einrichtungen gebraucht -

15.11.2017 11:00 Uhr

Thema: Nachverdichtung der Gewobau in der Odenwaldallee.

Hier einige Auszüge:

„Der Bezirk 77 taucht mit Superlativen in verschiedenen Statistiken der Stadt Erlangen auf. Es ist der Bezirk mit den größten sozialen Problemen. Die Erwerbslosigkeit ist hoch, und wenn es in Erlangen Kinderarmut gibt, dann hier. Der Bezirk 77 ist Büchenbach Nord. Bei der jüngsten Bundestagswahl hat die Alternative für Deutschland (AfD) hier die meisten Stimmen in Erlangen erhalten.“

„Denn dass in dem bereits jetzt mit großen Wohnblöcken verdichtet bebauten Gebiet sozialer Sprengstoff liegt, ist klar. Das sehen auch Anwohner so. "Ich rufe regelmäßig die Polizei an", sagt eine Anwohnerin, die an der Büchenbacher Anlage lebt. "Die Probleme nehmen zu", sagt eine andere Anwohnerin. "95 Prozent stinknormale Leute werden von einer Minderheit terrorisiert."“

„Das hört sich gut an, ändert aber nichts daran, dass die Ängste vieler Mieter in den Gewobauhäusern in den letzten Monaten hochgekocht sind und offenbar auch trotz des Runden Tisches nicht beruhigt werden konnten. "Ich habe ständig weinende Leute bei mir im Laden stehen", sagt Tanja Gehret, die in einem Geschäft am Rudeltplatz arbeitet.“

Zu diesem Zeitpunkt war das Liebe-Projekt noch gar nicht aktuell. Das kommt also jetzt noch dazu!

4. Wissenschaftliche – bzw. Fachpublikationen

4.1 Fachtagung Gesundheit & Stadtplanung - Umweltgerechtigkeit, Partizipation, Chancengleichheit

Am 25.7.2018 fand in Erlangen eine Fachtagung zum Thema Gesundheit und Stadtplanung statt.

In verschiedenen Workshops wurde auch das Thema Nachverdichtung behandelt.

https://www.fueralleinstadtundland.de/wp-content/uploads/2018/10/Broschuere_Gesundheit-Stadtplanung_barrierefrei-150dpi-18.10.2018.pdf

Hier einige Auszüge:

„So kann eine bauliche Ergänzung einen Mehrwert für die Nachbarschaft bringen, da bestehende Geschäfte durch die zusätzlichen Bewohner eine höhere Auslastung erhalten und

nicht abwandern müssen. Dadurch findet eine bessere Auslastung der Infrastruktur statt, sodass es zu einer „Stadt der kurzen Wege“ kommen ...“

→ In Bü-N werden Geschäfte entfernt, die Wege verlängern sich.
Schlecht für Senioren, für die in dem neuen Gewobau-Bau altersgerechte Wohnungen entstehen.

„Als negative Gesichtspunkte bezeichnet er den Verlust an städtebaulichen Qualitäten, die Überbauung von Freiräumen und die gesundheitlichen Risiken. Zu den gesundheitlichen Risiken zählen klimatische Belastungen, welche sich durch Hitzetage und Tropennächte bemerkbar machen“

→ Im Klimaanpassungskonzept für die Stadt ER werden die aktuelle Situation und die Auswirkungen des Klimawandels für die Stadtteile in Erlangen untersucht und dargestellt. Zu nächtlicher Überwärmung ist festzustellen, dass Büchenbach-Nord, besonders im Bereich des aktuellen Bauvorhabens, besonders betroffen ist.

„Die hohe bauliche Dichte, die fehlenden bzw. unzureichenden Freiräume und die immer größer werdende Anonymisierung lassen sich als Stressfaktor „Dichte“ charakterisieren.“

„Als Risiken der Nachverdichtung wurde zum einen auf die negativen Auswirkungen auf das Klima hingewiesen, da teilweise große Grünflächen und Baumbestände weichen müssen“

„Als drittes Risiko einer engeren Bebauung wurde die Überlastung der Infrastruktur diskutiert. In Erlangen entstehen beispielsweise aktuell viele Studentenwohnungen in bisherigen Wohnhäusern und auf ehemaligen Gewerbeflächen, sodass ein Stellplatzmangel die Folge ist.“

→ Den gleichen Mangel gibt es in der Odenwaldallee; s.o. zum Thema Stellplätze

„Zum anderen müssen soziale Einrichtungen vergrößert bzw. nachverdichtet werden, denn sowohl Kindergärten, ...“

→ Kindergärten und ärztliche Versorgung sind aktuell bereits überlastet

„Als letzten Kritikpunkt empfanden die Teilnehmer die ungerechte Verteilung der Nachverdichtungsräume. Vorwiegend findet diese in Gebieten mit vergleichsweise dichter Bebauung und ärmerer Bevölkerung statt“

→ Genauso ist es bei der geplanten Nachverdichtung an der Odenwaldallee.

Stadtplanung im Sinne der Bürger wäre das wünschenswerte Ziel. Investoreninteressen stehen dem häufig diametral entgegen, so auch hier.

Es darf nicht sein, dass Investoreninteressen am Ende überwiegen. Die möglichen Folgen tragen die Anwohner und die Stadt, auf Jahre!

4.2 Der Mythos von der sozialen Durchmischung

Immer wieder wird mit der sozialen Durchmischung argumentiert. So heißt es auch im Aufstellungsbeschluss unter Pkt.3 „Städtebauliche Ziele“:

„Vielfalt und soziale Durchmischung des Quartiers sollen durch ein geeignetes

Wohnungsgemeinde gefördert werden.“

In der Schweiz wurde zu dem Thema eine Studie veröffentlicht

Herausgeber:

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) Bundesamt für Migration (BFM) Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Bundesamt für Sport (BASPO) Fachstelle für Rassismusbekämpfung (FRB) Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen (EKM)

Die lesenswerte Schweizer Studie »Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit« [Projets urbains (Hrsg.), Bern 2011] [kann hier heruntergeladen werden](https://bit.ly/30DHDNFN):
<https://bit.ly/30DHDNFN>

Aus der Zusammenfassung:

„In Verbindung mit der Entwicklung benachteiligter Gebiete wird oft eine bessere soziale Mischung gefordert. Das Zusammenleben verschiedener sozialer Schichten soll die soziale Integration fördern. Die Richtigkeit dieser These kann empirisch nicht belegt werden.“

Oder folgender Artikel: Der Mythos der sozialen Durchmischung

<http://www.realize-ruhrgebiet.de/2018/03/20/der-mythos-der-sozialen-durchmischung/>

Dort heißt es:

„Das physische Nebeneinander unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen lässt nicht zwangsläufig positive soziale Beziehungen und Integration entstehen. Im Gegenteil grenzen sich ressourcenstarke Haushalte in gemischten Quartieren von anderen Bewohnergruppen eher aktiv ab und nutzen Infrastrukturen außerhalb des Quartiers.“

Genau dies kann man heute bereits in der Pizzeria an der Büchenbacher Anlage beobachten. Es gibt dort keine „Durchmischung“.

4.3 Poor Doors in Erlangen

In der Zeitschrift „suburban. zeitschrift für kritische stadtforschung“ ist ein interessanter Artikel zum Thema Mikroseggregation erschienen, s.

<https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/578/785#content>

Hier einige Zitate:

„In der sich im Zuge der Reurbanisierung verschärfenden Konkurrenz um städtische Ressourcen gestalten sich Prozesse der Segregation zunehmend kleinräumiger. Eine Fallstudie in Erlangen zeigt, wie bei den Planungen eines Quartiers im Röthelheimpark und der Rathenausiedlung bevorzugte Wohnlagen geschaffen werden, nicht zuletzt durch die Einrichtung benachteiligter Wohnlagen. Es entstehen Phänomene einer Mikroseggregation auf Quartiersebene, die über die gängigen Methoden statistischer Messung kaum noch empirisch zu erfassen sind. Die besondere Brisanz erhält das Thema durch die Tatsache, dass hierbei gesundheitliche Risiken ungleich verteilt werden, denn Umweltbelastungen werden gezielt den ärmeren Bewohner_innengruppen zugemutet, während Umweltressourcen den Wohlhabenden zugutekommen.“

„Derzeit lässt sich eine zunehmende sozialräumliche Polarisierung der Städte feststellen (Helbrecht 2009; Brake 2011; Häußermann 2012). Dabei werden insbesondere - unqualifizierte Arbeiter_innen und bildungsferne Schichten sukzessive abgehängt (Kronauer-2002). Die Profiteur_innen dieses Wandels verlassen die unterprivilegierten Quartiere, wodurch es zu einer stärkeren Sortierung der Wohnbevölkerung nach Einkommen kommt – die Segregation der Städte nimmt zu (u. a. Helbig/Jähnen 2018).“

„Es gilt, eine ‚Ghettoisierung‘ bestimmter Bevölkerungsgruppen zu verhindern, wie sie insbesondere für afroamerikanische Bevölkerungsgruppen in den USA beschrieben wurde (z.B. Massey/Denton 1993). Es zeigt sich aber, dass soziale Mischung nicht auch automatisch zu einer sozialen Durchmischung im Sinne eines interaktiven Zusammenlebens der verschiedenen Bevölkerungsgruppen untereinander führt (Faßmann/Franz 2015; Lees 2008; Bacqué/Fijalkow 2012). Räumliche Nähe allein bewirkt keine lebendigen Nachbarschaften.“

5. Sonstiges

5.1 SPD-Fraktion: Nach West III

<https://www.spd-fraktion-erlangen.de/nach-west-iii/>

„Daher muss geprüft werden, was auf den wenigen noch vorhandenen Flächen möglich ist: Kann dort dichter gebaut werden, als sowieso schon gefordert? Können wir weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten identifizieren?

Dies darf aber natürlich nicht dazu führen, dass die Lebensqualität der Erlangerinnen und Erlanger dramatisch sinkt oder soziale Brennpunkte entstehen

– das ist eine große Herausforderung.“

→ Der soziale Brennpunkt ist schon da!

Der aktuelle Entwurf beeinträchtigt die Lebensqualität enorm, wie vielfach dargelegt. Der soziale Brennpunkt wird eher verschärft, wie ebenfalls dargelegt.

Die Bürger in Büchenbach-Nord wollen das nicht, weil es den Stadtteil in vielerlei Hinsicht überfordert.

6. Anlage

Stellplatzbedarf.pdf