Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:	Verantwortliche/r:	Vorlagennummer:
VI/61 T. 1335	Abt. Stadtplanung	**611/069/2011**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 409_BA II der Stadt Erlangen - Nahversorgungszentrum Büchenbach-West - mit integriertem Grünordnungsplan
hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.03.2011	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen
20, 23, 66, 77.3

I. Antrag

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 409_BA II der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.03.2011 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Investor, die Fa. TBB TenBrinkeBayern aus Burglengenfeld, hat Anfang 2010 in Zusammenarbeit mit der Stadt Erlangen den anonymen Realisierungswettbewerb „Erweiterung Nahversorgungszentrum Büchenbach-West“ zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Dienstleistungszentrums mit gesundheitsnahen Einrichtungen (Arztpraxen und Therapieräumen) und ergänzenden Läden sowie der zugehörigen Stellplatzanlage durchgeführt.

Im UVPA vom 27.04.2010 wurde beschlossen, dass die Wettbewerbsarbeit 1001 von Franke + Messmer Architekten / Emskirchen mit Rößner + Waldmann Architekten / Erlangen für die weitere Planung und das anschließende Bebauungsplanverfahren als Grundlage zu verwenden ist.

Vor diesem Hintergrund bildet der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 409_BA II der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – mit integriertem Grünordnungsplan, dessen Einleiten der Vorhabenträger mit Schreiben vom 12.07.2010 beantragt hat, eine geeignete Maßnahme, die Einkaufs- und Dienstleistungssituation in Büchenbach-West zeitnah zu verbessern.

Mit dem Bebauungsplans Nr. 409_BA II werden überdies Teilbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 409_BA I - Nahversorgungszentrum Büchenbach-West (Umbau des provisorischen Marktplatzes), Nr. 410 – Häuslinger Wegäcker Ost (Änderung des bisher geplanten Kreisverkehrs) und Nr. 421 – Ringschluss Adenauerring Teil Nord (Anpassung des Kreuzungsanschlusses) mit einbezogen und geändert.

Der Teilbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 405 – Straßäcker Büchenbach – wird gegenüber dem Einleitungsbeschluss wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hier keine weiteren Anpassungen beim Endausbau Mönaustraße und Anpassung der bestehenden Busbuchten nötig sind.

b) Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen / Teilflächen südlich des 1. Bauabschnittes des bestehenden Nahversorgungszentrums, westlich der Mönaustraße, nördlich der späteren Bebauung des Baugebietes 411 und östlich des noch zu erstellenden Nordteil des Adenauerringes. Im Einzelnen sind dies Teilflächen der Grundstücke mit den Flst. Nrn. 576, 606/168, 609/3, 626, 697 und 700 - Gemarkung Büchenbach - mit einer Gesamtgröße von ca. 2,1 ha.

Der Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans hat sich hinsichtlich des Grundstückzuschnittes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss leicht verändert, umfasst jedoch nach wie vor eine Fläche von ca. 1,2 ha.

c) Planungsrechtliche Grundlage
Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Festsetzung des Plangebiets als Sondergebiet Nahversorgungszentrum steht der Darstellung im FNP entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher erforderlich

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 409_BA II im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt; die Änderung des FNP erfolgt daher als Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Erlangen nicht beeinträchtigt wird.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen
(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 409_BA II der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

3. Prozesse und Strukturen
(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren
Aufstellung:

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 27.07.2010 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Mönaustraße und dem Adenauerring den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 409_BA II – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – mit integrierten Grünordnungsplan nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan ist für den vorgenannten Bereich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass am 11.10.2010 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Bürgertreff der Scheune Büchenbach stattfand, an der etwa 20 Personen teilnahmen.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

- „Forderung nach mehr überdachten Fahrradabstellplätzen im Bereich des 2. Bauabschnittes, vor allem beim Vollsortimenter und Dienstleistungszentrum“. Dies wurde durch mind. 60 Fahrradabstellplätze unter den Arkaden des Vollsortimenters, bzw. den auskragenden Eingangsbereichen des Dienstleistungszentrums ausreichend erfüllt.
- „Bei der Platzgestaltung / –bepflanzung sollten geschützte Aufenthaltsbereiche gegen die teilweise starken Winde aus O + W bei der weiteren Freiraumplanung berücksichtigt werden“. Durch die Stellung der beiden Solitärbauten sind zukünftig große windgeschützte Bereiche, vor allem bei Westwinden, vorhanden. Des Weiteren übernehmen die 3 Vierer-Baumgruppen und die 2 bepflanzten Grünbereiche auf dem städtischen Platz solche Funktionen.
- „Bei der späteren Ausstattung des neuen Marktplatzes wird noch einmal der Wunsch nach einem Brunnen / Skulptur als zentraler Treff geäußert“. Dies kann jedoch nach einer internen Abstimmung aus Unterhalts- / Kostengründen derzeit nicht berücksichtigt werden.

Ansonsten wurden keine weiteren planungsrelevanten Stellungnahmen für das Projekt abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt, entfällt die frühzeitige Behördenbeteiligung. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Landesplanerische Überprüfung

Die Regierung von Mittelfranken als zuständige Landesplanungsbehörde hat bei einem Termin in Erlangen am 05.07.2010 mitgeteilt, dass die Abstimmung der Landesplanerischen Überprüfung bei der Behördenbeteiligung im Wege eines sog. Vereinfachten Raumordnungsverfahrens parallel zum Bebauungsplanverfahren (während der öffentlichen Auslegung) durchgeführt werden kann.

b) Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist, die sinnvolle und schlüssige Einbindung der neuen Nahversorgungseinrichtungen zwischen Bestand, zukünftiger und bestehender Wohnbebauung sowie geplanten sozialen und kulturellen Einrichtungen herzustellen, und das neue Zentrum als Kristallisationspunkt am Ende der Zentrumsachse zu entwickeln. Weiterhin verbessert der 2. Bauabschnitt des Nahversorgungszentrums nachhaltig die fußläufige Versorgung der umgebenden Wohnbevölkerung in Erlangen-West.

Der 2. Bauabschnitt zum Nahversorgungszentrum setzt sich in der Übersicht wie folgt zusammen:

- ***Lebensmittelvollsortimenter*** einschließlich Getränkemarkt
  und Bäcker mit einer Verkaufsfläche (VK) von …….. max. 2.000 m²
- ***Dienstleistungszentrum***

  davon zur Nutzung für gesundheitsnahe Einrichtungen
  (Arztpraxen / Therapieeinrichtung / Büros o.ä. im OG)
  mit einer Nutzfläche (NF) von …….…… max. 1.250 m²

  sowie für sonstige Nutzer (Kleinteilige, nahversorgungs-
  relevante Einzelhandelsund Dienstleistungsbetriebe /
  Drogeriemarkt / Optiker / Apotheke etc. im EG)
  mit einer Verkaufsfläche (VK) von ……..…… max. 1.000 m²

- Als Ausnahmen können ferner im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten der „Erlanger Liste“ mit einer max. Verkaufsfläche von 50

m² und im Obergeschoss Räume für freie Berufe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.

Des Weiteren sind die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Wettbewerbentwurfes der Architektengemeinschaft Waldmann + Rößner / Franke + Messmer / Tautorat konsequent weiterentwickelt; im Wesentlichen sind dies

- Bildung eines Stadtraumes durch die Situierung der beiden Solitärbauten mit der vorhandenen Bebauung sowie dem geplanten Bürgerhaus (außerhalb des Geltungsbereiches) im Süden
- die sowohl städtebaulich funktionale als auch gestalterische Verknüpfung mit dem nördlich angrenzenden, bestehenden 1. Bauabschnitt des NVZ sowie
- die gestalterisch angemessene und gesamthafte Lösung der Werbeanlagen.

Verkehrserschließung / Verkehrsanbindung / Marktplatzumbau

Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt für den Kunden- und Lieferverkehr ausschließlich über eine Zu- und Ausfahrt zur Kreuzung Adenauerring / Mönaustr. im Nordwesten, wobei die Andienung des Lebensmittelvollsortimenters dann anschließend nicht über die Stellplatzanlage, sondern über einen eigenen Anlieferungshof erfolgt. Es werden ebenerdig insgesamt 150 Kfz-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter errichtet. Darüber hinaus werden mind. 80 Fahrradabstellplätze - größtenteils unter den Arkaden und somit überdacht - angeboten.

Der Umbau des Knotenpunkts Adenauerring / Mönaustraße

Aufgrund des verkehrlichen Anschlusses des geplanten NVZ über den Knotenpunkt Adenauerring / Mönaustrasse und bedingt durch die Terminplanung des Investors ist der vorzeitige Umbau der betreffenden Kreuzung erforderlich. Neben dem Bau von Abbiegespuren, der Anpassung der Eckausrundungen und der Entwässerungseinrichtungen ist u.a. auch die höhenmäßige Anpassung der Fahrbahn erforderlich. Darüber hinaus wird der Knotenpunkt mit Fertigstellung des gesamten Ringschlusses auch eine Vollsignalisierung zur Verbesserung der Schulwegsicherheit und zur sicheren Abwicklung des Verkehrs im Knotenpunkt erhalten.
Der Knotenpunktsumbau ist Bestandteil der Zuwendungsmaßnahme „Ringschluss Adenauerring - Abschnitt Nord“. Der entsprechende Zuwendungsantrag soll im August 2011 abgegeben werden mit dem Ziel der baulichen Umsetzung ab April/Mai 2012 (entspricht derzeitigem Investitionsprogramm).
Aufgrund der Terminplanung des Investors sollte der Kreuzungsumbau auf jeden Fall noch in 2011 erfolgen, damit die andernfalls unumgänglichen massiven Eingriffe in den Betrieb des NVZ während des Baus des Ringschlusses und die dadurch entstehenden Kostenmehrungen (prov. Erschließungen, zusätzliche Baustellenabsicherungen, Baustellenampeln etc.) vermieden werden können.

Die Kosten für den o.g. Umbau des Knotenpunkts belaufen sich auf **ca. 150.000 €**, wobei die Lichtsignalanlage vorerst lediglich vorbereitet und erst mit Fertigstellung des Ringschlusses installiert werden soll (Zusatzkosten ca. 85.000 €). Beim Zuwendungsgeber, der Regierung von Mittelfranken, wurde ein Antrag gestellt, diese Teilbauleistung als sog. „Vorsorgemaßnahme“ anzuerkennen, damit die anfallenden Kosten im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Ringschluss Adenauerring - Abschnitt Nord“ gefördert werden können (angenommener Fördersatz: ca. 45 % der zuwendungsfähigen Kosten). Die Antwort der Regierung steht derzeit noch aus.

Die für die vorzeitig erforderlich werdende Umbaumaßnahme bei IvP-Nr. 541.144 „Adenauerring Süd und Nord mit Ringschluss“ entstehenden Kosten in Höhe von 150.000 €

können durch die aus einer vergrößerten Grundstücksverkaufsfläche resultierenden Mehreinnahmen (IvP-Nr. 522.409E) gedeckt werden.

Umbau des bisher provisorisch angelegten städtischen Marktplatzes

Umbau des bisher provisorisch angelegten städtischen Marktplatzes zu einem sog. Mehrzweckplatz, wobei der nördliche, überwiegend gepflasterte Teil als multifunktional nutzbare Promenade / Quartiersplatz und zentraler Treff für Markt- und Stadtteilfeste mit temporären Marktständen, Trödelmärkten, Außengastronomie, kleinen Bürgerfesten etc. genutzt werden kann. Der südliche Platzteil mit der großen Grünfläche und den geplanten Hochstammbäumen (sog. „Baumhain“) dient als Verbindungsglied / Gelenk zum südlichen Landschaftspark und wird nur für kurze Nutzungs- oder Verweilphasen, u.a. für das geplante Bürgerhaus, mit einer extensiven Rasenansaat ausgebildet (ähnlich dem Vorbild des Schlossgartenkonzeptes).

Die geschätzten Baukosten für den Straßenbau belaufen sich auf **ca. 600.000,- €.** Die Maßnahme wird über die IvP-Nr. 541.510 „Erschließungsstraßen E-West“ abgewickelt. Laut Entwurf des Investitionsprogramms 2010 – 2014 (Stand: 02.11.2012) sind entsprechende HH-Mittel in den Jahren 2011 (300.000 €) und 2012 (300.000 €) vorgesehen. Die Abwicklung der Maßnahme ist abhängig vom Hochbaufortschritt des NVZ und des Dienstleistungszentrums. Unter Berücksichtigung des Zieles einer zeitgleichen Fertigstellung des Platzes mit der Eröffnung des NVZ im Sommer 2012 ist eine Abwicklung in 2 Bauabschnitten denkbar (BA I: Vergabe der Arbeiten im Okt. 2011, BA II: Vergabe der Arbeiten im April 2012).

Die derzeitige Kostenschätzung für die Herstellung der Begrünung und Bepflanzung des Platzes sowie für die Bänke und Abfallbehälter beläuft sich auf **ca. 88.000,- Euro**. Die Maßnahme wird über die IvP-Nr. 551.611 „Grünanlagen BP 409, Büchenbach“ finanziert. Gemäß dem Entwurf des Investitionsprogramms 2010 – 2014 sind HH-Mittel im Jahr 2011 (20.000,- €) und 2012 (20.000,- €) vorgesehen. Die fehlenden HH-Mittel in Höhe von 48.000,- € werden zum Haushalt 2012 zusätzlich angemeldet. Die Rasenansaat- und Baumpflanzungsmaßnahmen sind vom Baufortschritt der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sowie von den Witterungsverhältnissen abhängig (Vergabe der Arbeiten im Mai/Juni 2012). Bei Einhaltung der oben genannten Fertigstellungstermine kann die Pflanzung der Bäume ab Herbst 2012 realisiert werden.

c) Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt, entfällt die Umweltprüfung.

d) Derzeitige Zeitplanung des Gesamtprojektes

(vorbehaltlich Beschlussfassung und Mittelbereitstellung)

- Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis …… Juli 2011
- Hochbaubeginn des Vollsortimenters / Dienstleistungszentrums ab ……Sept. 2011
- Umbau des Knotenpunkts Adenauerring / Mönaustraße ab …… Herbst 2011
- Bau der Stellplatzanlage mit Zufahrt zum Adenauerring ab ..…… Frühjahr 2012
- Umbau des bisher provisorisch angelegten Marktplatzes ab …… Frühjahr 2012
- Eröffnung des Vollsortimenters / Dienstleistungszentrums ab …… Sommer 2012

4. Ressourcen
(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten: für den Umbau des Knotenpunkts Adenauerring / Mönaustraße.	€150.000,-	Für die Maßnahme "Umbau des Knotenpunkts Adenauerring / Mönaustraße" sind für 2011 bei IvP-Nr. 541.144 keine Mittel für den Umbau vorhanden. Eine entsprechende Mittelbereitstellung wird beantragt werden.
Investitionskosten: für den Umbau (Straßenbau) des bisher provisorisch angelegten städtischen Marktplatzes.	€ 600.000,-	Für die Maßnahme "Umbau des bisher provisorisch angelegten städtischen Marktplatzes" sind im Haushalt 2011 bei IvP-Nr. 541.510 im Jahr 2011 Mittel in Höhe von 300.000 € und im Jahr 2012 Mittel in Höhe von 300.000 € enthalten bzw. vorgesehen.
Investitionskosten: für die Herstellung der Begrünung und Bepflanzung des bisher provisorisch angelegten städtischen Marktplatzes.	€ 88.000,-	Für die Maßnahme "Bepflanzung des bisher provisorisch angelegten städtischen Marktplatzes" sind im Haushalt 2011 bei IvP-Nr. 551.611 im Jahr 2011 Mittel in Höhe von 20.000 € und im Jahr 2012 Mittel in Höhe von 20.000 € vorgesehen. Für die noch fehlenden 48.000,- € sind keine Mittel vorhanden, eine entsprechende Mittelbereitstellung wird beantragt.
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€ 5.600,- € / Jh.	für den Grünflächenunterhalt, Aufstockung des Betriebsführungszuschusses EB 77
Korrespondierende Einnahmen Weitere Ressourcen	€	bei Sachkonto:

Haushaltsmittel

☐ werden nicht benötigt
☒ sind vorhanden auf IvP-Nr. siehe v.g. Tabelle
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk siehe v.g. Tabelle
☒ sind teilweise nicht vorhanden

Anlagen: 1. Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
2. Übersichtsplan zu den unterschiedlich auszubauenden Bereichen

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 15.03.2011

Protokollvermerk:

Frau Stadträtin Traub-Eichhorn bittet um eine weitere Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanes, insbesondere zur Gestaltung des neuen Platzes.

Ergebnis/Beschluss:

Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 409 BA II der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.03.2011 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

mit 13 gegen 0 Stimmen

mit 13 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Balleis	gez. Bruse
Vorsitzende/r	Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang