

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61/611/T. 1335

Verantwortliche/r:
Abteilung Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/134/2012

1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 409_BA I der Stadt Erlangen - Nahversorgungszentrum Büchenbach-West - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
----------------	--------	-----	-------------	------------

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	14.02.2012	Ö	Beschluss	
---	------------	---	-----------	--

Beteiligte Dienststellen

Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 14.11.2011 bis einschließlich 25.11.2011
Relevante städtische Fachdienststellen im Rahmen der Ämterbeteiligung zum BPlan
AG Energieversorgung am 30.11.2011

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	17.05.11	Ö	Beschluss	einstimmig

I. Antrag

Der Entwurf des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 409_BA I der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.01.2012 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?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Objekts Nahversorgungszentrum Büchenbach im I. Bauabschnitt ist mit Erweiterungswünschen seines Gebäudebestandes an die Verwaltung der Stadt Erlangen herangetreten. Um angesichts der Erweiterung des Nahversorgungszentrums Büchenbach durch den II. Bauabschnitt auch die Discounter-Filiale im I. Bauabschnitt in einem wettbewerbsfähigen Zustand zu erhalten, wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um maximal 150 qm angestrebt. Die Erweiterung soll im westlichen Bereich erfolgen und gleichzeitig die bisherige Gebäuderückseite gestalterisch und funktional aufwerten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich eine Mischgebietsnutzung vor. Durch die Aufstellung des Deckblattes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 440/202 und 576/34 und Teilflächen aus den Grundstücken Flst. Nrn. 440/197, 576 und 609/3 – jeweils der Gemarkung Büchenbach.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel steht der Darstellung im FNP entgegen.

Eine Änderung des FNP ist daher erforderlich, um anstatt der gemischten Baufläche eine Sonderbaufläche Einzelhandel darzustellen und damit dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 409 BA I im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt; die Änderung des FNP erfolgt daher als Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Erlangen wird nicht beeinträchtigt.

d) Landesplanerische Überprüfung

Die Landesplanerische Überprüfung (auch für die Erweiterungen im I. Bauabschnitt) erfolgte nach Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken als zuständige Landesplanungsbehörde bereits im Wege eines sog. Vereinfachten Raumordnungsverfahrens parallel zum Bebauungsplanverfahren des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 409_BA II im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des Nahversorgungszentrums.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 409 / BA I – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 17.05.2011 beschlossen, für die Grundstücke Flst. Nrn. 440/202 und 576/34 und Teilflächen aus den Flst. Nrn. 440/197, 576 und 609/3 - jeweils der Gemarkung Büchenbach - den Bebauungsplan Nr. 409_BA I – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während der allgemeinen Dienststunden im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung (Gebbertstraße 1, 3. Stock, Zimmer 304) unterrichten und vom 14.11.2011 bis einschließlich 25.11.2011 zur Planung äußern.

Hierbei wurden keine planungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da die Aufstellung des Deckblattes 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.

b) Städtebauliche Ziele

- Der Bebauungsplan sieht bisher ein Mischgebiet vor. Mit der Aufstellung des 1. Deckblattes und der Festsetzung als Sondergebiet Nahversorgungszentrum (analog dem südlich angrenzenden Bauabschnitt II) kann zudem die ausschließliche Nutzung der Fläche als Nahversorgungszentrum entsprechend des städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes (SEHK) gesichert werden. Eine Mischgebietenutzung entspricht weder dem planerischen Willen der Stadt Erlangen noch dem Wunsch des Eigentümers.

- Im Zusammenhang mit der geringfügigen Erweiterung an der derzeitigen Rückseite des Discountmarktes kann diese Fassade gestalterisch und funktional aufgewertet und besser in das neue Gesamtzentrum - das derzeit durch die Umsetzung des II. Bauabschnittes entsteht - eingebunden werden, z.B. auch durch einen möglichen weiteren Eingang an dieser Stelle.

- Das Nahversorgungszentrum verbessert nachhaltig die fußläufige Versorgung der umgebenden Wohnbevölkerung in Büchenbach-West, dessen Bedarf auch im neuen Städtebauliches Einzelhandelskonzept Erlangen (SEHK) von 2011 konstatiert wird und den dort genannten Handlungsempfehlungen zum Einzelhandelsangebot entspricht.

Im Einzelnen setzt sich das derzeit bestehende Einzelhandelszentrum incl. zukünftiger Erweiterung hinsichtlich Sortimenten und Höchstwerten für die Verkaufsfläche (VK) wie folgt zusammen:

Gebäude A (Lebensmittel- und Getränkemarkt):

1. Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1150 m²,
2. Getränke mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 260 m².

Gebäude B (Laden- und Dienstleistungszeile):

1. Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 200 m²,
2. Zeitschriften u. Schreibwaren mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 100 m²
3. sowie kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe (wie z.B. Frisör, Reinigung, Schneiderei, Reisebüro, Geldinstitut, Versicherungsagentur, Fahrschule) und
4. Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsbetriebe:

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten der "Erlanger Liste" mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 50 m², insgesamt jedoch nicht mehr als 100 m².

Verkehrerschließung / Verkehrsanbindung

Die Zu- und Abfahrt für den Kunden- und Besucherverkehr zum Parkplatz des I. Bauabschnittes erfolgt über eine festgesetzte Grundstückszufahrt ausschließlich über die Mönaustraße von Osten her. Die LKW-Anlieferung zu den Rampen des Super- / Discountmarktes erfolgt tangential entlang der Nordseite dieses Gebäudes. Die spätere Ausfahrt der Lastkraftwagen erfolgt dann über die neue Einmündung zum Adenauerring. Die Einrichtungen in der Ladenzeile werden ebenfalls über die Stellplatzanlage von der Mönaustraße aus beliefert.

Es werden insgesamt 122 oberirdische Kfz-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen. Darüber hinaus werden zukünftig insgesamt ca. 30 - 42 Fahrradstellplätze an verschiedenen Stellen angeboten.

c) Umweltprüfung

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

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

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

Haushaltsmittel

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

Anlagen: Anlage 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang