

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
**611/113/2022**

### **Bebauungsplan Nr. E 229-B der Stadt Erlangen - Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Weiteres Vorgehen nach Wettbewerb**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	20.09.2022	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	20.09.2022	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

#### Beteiligte Dienststellen

PET, 23, 30, EB773  
Ortsbeirat Eltersdorf zur Information

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart
Bebauungsplan Nr. E 229-B der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf – mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss (611/202/2017)	UVPA	24.10.2017	Ö	Beschluss angenommen
Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf – Verkehrskonzept, städtebauliche Ziele und Grundstücksausschreibung (PET/028/2019)	UVPA	09.04.2019	N	zur Kenntnis genommen
Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf – Ergebnis der Ausschreibung und Grundstückszuschlag (PET/040/2019/1)	UVPA	18.02.2020	N	Beschluss angenommen m. Änderungen
	StR	20.02.2020	N	
Gepantes Nahversorgungszentrum am S-Bahnhalt Eltersdorf - Übertragung Bau, Unterhalt und Betrieb P&R-Parkplatz an Projektentwickler (PET/017/2021)	UVPA	20.07.2021	N	Zur Kenntnis genommen

#### I. Antrag

Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. E 229-B der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf – mit integriertem Grünordnungsplan bildet die Wettbewerbsarbeit (Anlage 1) des Büros Fink und Thurnher, Bregenz (1. Preis). Dies bildet die Grundlage für die Unterrichtung der Öffentlichkeit.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der UVPA hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 229-B beschlossen. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf wurde im Jahr 2019 von der Stadt Erlangen ausgeschrieben. Der Stadtrat hat in nicht öffentlicher Sitzung am 20.02.2020 die Grundstücksvergabe beschlossen.

Ende 2021 wurde ein eingeladenener hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht, das am 24.03.2022 tagte, kürte die Wettbewerbsarbeit des Büros Fink und Thurnher, Bregenz mit dem 1. Preis.

#### Städtebaulicher Entwurf

Ziel der Planung ist es, neben der Realisierung eines Nahversorgers für den Stadtteil Eltersdorf Wohnraum zu schaffen und durch die Bereitstellung von Park&Ride- (P&R) sowie Bike&Ride-Anlagen (B&R) die umweltfreundliche Mobilität zu stärken.

Das Wettbewerbsergebnis setzt diese Anforderungen um. Es überzeugt mit einer klaren räumlichen Nutzungsverteilung. Im Norden an der Weinstraße erfolgt die Adressbildung mit einem baulichen Hochpunkt mit 5 Geschossen. Im Westen bilden sich Nischen mit begrünten Innenhöfen aus und die Höhenstaffelung nimmt mit 3 Geschossen Richtung Süden ab. Im Erdgeschoss ist der Nahversorger angeordnet. In den Obergeschossen orientieren sich die Wohnungen um die begrünten Innenhöfe. An der nördlichen Stirnseite sind weitere gewerbliche Flächen angeordnet. Die Erschließung und Adressbildung der Wohnungen erfolgt über die neu zu errichtende Erschließungsstraße westlich des Baukörpers mit Treppenhäusern. Die P&R- Anlage befindet sich im Erdgeschoss. Im Untergeschoss ist die B&R-Anlage geplant. Daneben befinden sich die privaten Stellplätze. Insbesondere die öffentlichen Freiraumqualitäten sind im weiteren Verlauf zu vertiefen.

#### Geförderter Wohnraum

Zum derzeitigen Planungsstand liegt der Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei 30 %. Die Umsetzung der Quote für den geförderten Wohnraum, gemäß Grundsatzbeschluss, wird im weiteren Verfahren gesichert.

#### Park&Ride und Bike&Ride

Die P&R- sowie die B&R-Anlage werden entsprechend des Wettbewerbsergebnisses innerhalb des künftigen Gebäudes errichtet. Die langfristige Nutzung der Anlagen durch die Allgemeinheit soll dinglich gesichert werden.

#### Schallschutz

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie, der Autobahn BAB A73 und der Weinstraße kommt dem Schallschutz eine besondere Bedeutung zu. Nach Osten zur Bahntrasse hin wird der Lärmschutz durch die riegelartige Wohnbebauung erreicht. Zur Weinstraße hin orientieren sich die gewerblichen Nutzungseinheiten. Hierdurch kann ein gewisser Lärmschutz für die schutzbedürftigen Nutzungen erreicht werden. Im weiteren Verlauf sind ggf. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen auf Basis der im Verfahren zu erarbeitenden Untersuchungen festzusetzen.

#### Verkehr

Für das Nahversorgungszentrum soll eine neue Erschließungsstraße zwischen Flur- und Weinstraße errichtet werden. Die neue Erschließungsstraße soll über einen Minikreisverkehr an die Weinstraße angebunden werden. Die erforderlichen Stellplätze für die Geschosswohnungen und den Nahversorger werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt von der neuen Erschließungsstraße aus. Der südliche Teil

der neuen Erschließungsstraße ist als Einbahnstraße in Richtung Weinstraße geplant, um Durchgangsverkehr in die Flurstraße zu verhindern.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 229-B – Nahersorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eitersdorf – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB für das Gebiet nördlich der Bebauung entlang der Flurstraße, westlich der planfestgestellten Grenze des Bahnkörpers der Bahnstrecke Nürnberg – Bamberg, südlich der Weinstraße und östlich der Bebauung entlang der Sonnenstraße (Anlage 2).

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans und für eine Informationsveranstaltung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit (Anlage 3).

Zudem sind die Hinweise aus dem Juryprotokoll aufzunehmen und im weiteren Prozess einzuarbeiten.

## 4. Klimaschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

## 5. 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: Unterlagen aus dem Wettbewerb (Plandarstellung im Ausdruck A4 nicht maßstabsgetreu) mit Preisgerichtsprotokoll zur Wettbewerbsarbeit des 1. Preisträgers: Fink und Thurnher, Bregenz

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich

Anlage 3: Stand des Bauleitplanverfahrens

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 20.09.2022

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. E 229-B der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf – mit integriertem Grünordnungsplan bildet die Wettbewerbsarbeit (Anlage 1) des Büros Fink und Thurnher, Bregenz (1. Preis). Dies bildet die Grundlage für die Unterrichtung der Öffentlichkeit.

mit 9 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gebhardt  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 20.09.2022

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. E 229-B der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf – mit integriertem Grünordnungsplan bildet die Wettbewerbsarbeit (Anlage 1) des Büros Fink und Thurnher, Bregenz (1. Preis). Dies bildet die Grundlage für die Unterrichtung der Öffentlichkeit.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gebhardt  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang