

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/611/1335

Verantwortliche/r:
Abt. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/038/2010

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

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	27.07.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen
Amt 31

I. Antrag

Dem Antrag der Firma TBB Ten Brinke auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 409_BA II der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Der zukünftige Investor, die Fa. TBB Ten Brinke aus Burglengenfeld, hat Anfang dieses Jahres 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 die zugehörige Stellplatzanlage mit 7 teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Anschließend wurden dann, aufgrund einer einstimmigen Empfehlung des Preisgerichtes zur Konkretisierung von noch offenen Fragen, die Büros der beiden ersten Preisträger zu einer kurzfristigen Überprüfung bzw. Überarbeitung ihrer Entwurfskonzepte aufgefordert.

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

Der Vorhabenträger hat jetzt mit Schreiben vom 12. Juli 2010 für das Nahversorgungszentrum einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Die Stadt Erlangen hat nunmehr gem. § 12 Abs. 2 BauGB über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 409_BA II der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – mit in-

tegriertem Grünordnungsplan für die Flst. Nr. 576, 606/168, 609/3, 626, 697 und 700 - Gem. Büchenbach - eine geeignete Maßnahme, die Einkaufs- und Dienstleistungssituation in Büchenbach-West zeitnah zu verbessern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 409_BA II werden überdies Teilbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 405 - Straßäcker Büchenbach – (wg. Endausbau Mönaustraße und Anpassung Busbuchten), Nr. 409_BA I - Nahversorgungszentrum Büchenbach-West - (wg. Umbau des provisorischen Marktplatzes), Nr. 410 – Häuslinger Wegäcker Ost – (wg. Änderung des bisher geplanten Kreisverkehrs) und Nr. 421 – Ringchluss Adenauerring Teil Nord – (wg. Anpassung des Kreuzungsanschlusses) mit einbezogen und geändert werden, soweit Anpassungen dies erfordern.

b) Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 409_BA II – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, da folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da die Fläche als Arrondierungsfläche zu betrachten ist, die auch in eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen werden könnte und aufgrund der Nutzungen angrenzender Bereiche eine bauliche Vorprägung aufweist. Der Bebauungsplan soll dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen und wird im Interesse der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung aufgestellt.
- Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO wird kleiner als 20.000 m² sein, wobei die Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 409 / 1. Bauabschnitt, der in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht, mitgerechnet ist.
- Da das Vorhaben in Verbindung mit dem 1. Bauabschnitt des Nahversorgungszentrums der Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zuzuordnen ist, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem § 3c UVPG erforderlich. Diese hat ergeben, dass das Vorhaben keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfordert.

Somit kann die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

c) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen / Teilflächen südlich des 1. Bauabschnittes vom bestehenden Nahversorgungszentrum, zwischen der Mönaustraße im Osten, der späteren Bebauung des Baugebietes 411 im Süden und dem noch zu erstellenden Nordteil des Adenauerringes im Westen. 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 umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

d) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher erforderlich, um das Plangebiet als Sondergebiet Einkaufszentrum festzusetzen.

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.

e) Landesplanerische Überprüfung

Die Regierung von Mittelfranken als zuständige Landesplanungsbehörde hat bei einem Besuch 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 durchgeführt werden kann.

f) Rahmenbedingungen der Planung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind u.a. zu berücksichtigen:

- Verkehrliche Erschließung
Die gesamte Anbindung des MIV ist ausschließlich über die Kreuzung des Adenauer-Ring im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches abzuwickeln. Die bestehenden Fuß- und Radwegverbindungen sind aufzunehmen und sinnvoll weiterzuführen.
- Schallimmissionsschutz
Die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes aus der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Nahversorgungszentrum und Wohnbebauung - vor allem im Südbereich - sind durch bauliche und sonstige Maßnahmen zu gewährleisten.
- Freiraumgestaltung
Eine gestalterisch und ökologisch hochwertige Freiraumgestaltung ist in den einzelnen Bereichen der Promenade mit dem angrenzenden Buchenhain als Gelenk zum Landschaftspark sowie des Quartiersplatzes in der weiteren Umsetzung zu verfolgen und zu sichern.

g) 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.

1 Im Einzelnen setzt sich der 2. Bauabschnitt gemäß der Wettbewerbsauslobung vom 02.12.2009 zum Nahversorgungszentrum wie folgt zusammen:

Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Getränkemarkt / Bäcker

mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) / Verkaufsfläche (VK) von 2.500 m² / 2.000 m²

Dienstleistungszentrum

davon zur Nutzung für gesundheitsnahe Einrichtungen (überwiegend im OG)

(Arztpraxen/Therapieeinrichtung/Apotheke usw.) mit einer BGF von max. 1.600 m²

sowie für sonstige Nutzer (Kleinteilige, nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe/Gastronomie/Büros etc. überwiegend im EG)

mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von max. 1.000 m²

Stellplätze oberirdisch, mind. 140 St.

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

- Bildung eines Stadtraumes durch die Situierung der beiden Solitärbauten mit der vorhandenen Bebauung sowie dem geplanten Bürgerhaus 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.

h) Beschleunigtes Verfahren

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren ist u.a. auch von der Umweltprüfung und einem Umweltbericht abzusehen.

Um das gestiegene Interesse der Bürgerschaft abzudecken, wurden zu der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sowie zu den weiteren Baugebieten in Büchenbach im Frühjahr dieses Jahres 2 mehrwöchige Ausstellungen durchgeführt. Hierbei wurden die gesamten Wettbewerbsergebnisse einschließlich Modelle und Dokumentationen im Foyer des Rathauses sowie direkt vor Ort, in der Aula der Heinrich-Kirchner-Schule, gezeigt.

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 gemäß § 12 BauGB.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Dem Antrag der Firma TBB Ten Brinke aus Burglengenfeld auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 12. Juli 2010 wird gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Für Teilflächen der Grundstücke mit den Flst. Nrn. 576, 606/168, 609/3, 626, 697 und 700 der Gemarkung Büchenbach ist nach den Vorschriften des BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 409_BA II – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB aufzustellen.

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

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:

1. Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
2. Schreiben der Firma TBB Ten Brinke aus Burglengenfeld vom 12. Juli 2010

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77
am 27.07.2010

Ergebnis/Beschluss:

Dem Antrag der Firma TBB Ten Brinke auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 409_BA II der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

mit 13 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Balleis
Vorsitzende/r

gez. Bruse
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang