

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI 61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/202/2017

Bebauungsplan Nr. E 229-B der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	24.10.2017	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	24.10.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

-/-

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion Nr. 028/2011 vom 29.03.2011 – Aufhebung des Ausschlusses von Einzelhandel in Eltersdorf	UVPA	12.04.2011	Ö	Beschluss	Ja 12, Nein 1
Umbau der Weinstraße im Zuge des viergleisigen Bahnausbaus und der Errichtung des S-Bahnhofes Eltersdorf	UVPA	13.03.2012	Ö	Beschluss	Ja 12, Nein 0
Umbau der Weinstraße im Bereich des S-Bahn-Halts Eltersdorf	UVPA	22.05.2012	Ö	Beschluss	Ja 13, Nein 0

I. Antrag

1. 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 ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen (siehe Anlage 1).

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte für die Veräußerung der städtischen Fläche an einen Investor einschließlich eines Wettbewerbs vorzubereiten und durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Das städtebauliche Einzelhandelskonzept (SEHK) 2010 der Stadt Erlangen machte deutlich, dass die Nahversorgungssituation in Eltersdorf im Vergleich zu anderen Stadtteilen unter-

durchschnittlich ist. Vor dem Hintergrund der Randlage innerhalb des Stadtgebietes ist die Gewährleistung der Nahversorgung für diesen Stadtteil jedoch besonders wichtig. Untersuchungen zum Verbraucherverhalten beim Lebensmitteleinkauf zeigen, dass insbesondere ältere Personen verstärkt zu Fuß ihre Einkäufe erledigen und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit angewiesen sind. Da der Anteil der über 65 Jährigen in diesem Stadtteil zukünftig ansteigen wird, ist die Ansiedlung eines fußläufig erreichbaren Nahversorgers wichtig für ein partizipatives, selbstständiges und selbstbestimmtes Leben. Hierfür ebenso entscheidend ist die Anbindung an den ÖPNV.

Die Prüfung von Standortalternativen für einen Nahversorger in Eltersdorf im Rahmen des SEHK hat ergeben, dass die Fläche zwischen Wein- und Flurstraße hierfür geeignet und zu favorisieren ist. Positiv ist weiterhin die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf mit den geplanten Park and Ride- sowie Bike and Ride- Anlagen.

Ziel der Planung ist es, Flächen für einen Nahversorger auf den städtischen Flurstücken bereitzustellen, um die Nahversorgung in Eltersdorf zu stärken. Außerdem soll benötigter Raum für Büros, Dienstleister, etc. und den Wohnungsbau ermöglicht werden. Das Angebot einer P&R- und B&R-Anlage am Nordeingang des S-Bahnhaltepunkts Eltersdorf stärkt die umweltfreundliche Mobilität. Durch die geplante Wendemöglichkeit für den ÖPNV sowie den Radweg nach Tennenlohe und der Querungshilfe entlang der Weinstraße kann der flexible Wechsel der Verkehrsmittel künftig sicher erfolgen.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke von den Flst. Nrn. 779/13, 779/14, 780/1, 780/2, 781/7, 781/11, 791, 950/15 der Gemarkung Eltersdorf sowie Teilflächen der Grundstücke von den Flst. Nrn. 736/3, 782, 790, 793, 950, 950/14, 955/1 der Gemarkung Eltersdorf. Er hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

d) Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand u.a. zu berücksichtigen:

- Verkehr:

An der Weinstraße soll eine Wendemöglichkeit für den ÖPNV realisiert werden. Außerdem werden eine Radwegeverbindung nach Tennenlohe sowie eine Querungshilfe entlang der Weinstraße geplant.

Im Bereich des Nordausgangs des S-Bahnhaltepunkts Eltersdorf werden eine P&R- sowie eine B&R-Anlage mit ca. 50 Pkw-, ca. 4 Motorrad- und ca. 50 Fahrradstellplätzen entstehen. Hinweis: Die B&R-Stellplätze an der Flurstraße sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Des Weiteren ist die Errichtung einer Erschließungsstraße zwischen Wein- und Flurstraße geplant.

- Nahversorgung Eltersdorf:

Für einen Nahversorger soll eine Verkaufsfläche von ca. 1000 qm und Flächen für die erforderlichen Stellplätze bereitgestellt werden.

Des Weiteren ist eine ausreichende Nutzfläche für Büros, Dienstleister, etc. mit den dazugehörigen Stellplätzen geplant.

- Lärmimmissionen:

Ausgehend von der Bundesautobahn A73 im Westen sowie der Bahnlinie Nürnberg-

Bamberg im Osten sind Verkehrsimmissionen zu erwarten.

e) Städtebauliche Ziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. E 229-B soll die Nahversorgung im Stadtteil Eltersdorf gestärkt und die Verdichtung der Bebauungsstruktur am S-Bahnhaltepunkt ermöglicht werden. Außerdem soll die umweltfreundliche Mobilität durch eine Wendemöglichkeit für den ÖPNV, Querungshilfen sowie einem Radweg entlang der Weinstraße und die P&R/ B&R Anlagen am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf verbessert werden. Nach Möglichkeit soll außerdem die Wohnraumnachfrage Berücksichtigung finden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 229-B – Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans 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 nach den Vorschriften des BauGB.

b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Darüber hinaus wird die Verwaltung die Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit in geeigneter Form darlegen.

c) Veräußerung an Investor – Wettbewerb

Um ein in sich städtebaulich schlüssiges Gesamtkonzept des Nahversorgungszentrums am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf zu erhalten, wird die Veräußerung der städtischen Flächen an einen Investor angestrebt.

Eine Rahmenbedingung der Veräußerung ist die Verpflichtung der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens durch den künftigen Investor in Abstimmung mit der Verwaltung, um eine hohe städtebauliche, architektonische und funktionale Qualität der Bebauung sicherzustellen.

Der Ortsbeirat wird über seinen Vorsitzenden in die dann konkretisierte Planung einbezogen.

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: Lageplan mit Geltungsbereich

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang