

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
Referat VI

Verantwortliche/r:  
Projektentwicklung

Vorlagennummer:  
**PET/028/2019**

## Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf - Verkehrskonzept, städtebauliche Ziele und Grundstücksausschreibung

### Beratungsfolge Termin N/Ö Vorlagenart Abstimmung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	09.04.2019	Ö	Kenntnisnahme
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	09.04.2019	Ö	Kenntnisnahme

### Beteiligte Dienststellen

II, 23, 30, 31, 61, 66, EBE, Ortsteilbeirat Eltersdorf

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	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	Beschluss angenommen

## I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

## II. Sachbericht

### Hintergrund:

Die Nahversorgungssituation in Eltersdorf soll verbessert werden. Westlich des S-Bahnhalts Eltersdorf soll ein Nahversorgungszentrum mit Flächen für Dienstleistungsangebote und Wohnungsbau entstehen.

Der Bereich wurde bereits im städtebaulichen Einzelhandelskonzept 2010 der Stadt Erlangen als geeignete und zu favorisierende Fläche für einen Nahversorger in Eltersdorf aufgezeigt.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Erlangen.

Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist bereits gefasst (Bebauungsplan Nr. E 229-B der Stadt Erlangen – Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf).

### Verkehrskonzept:

Die Verwaltung hat ein Konzept für die Einbindung des künftigen Nahversorgungszentrums in das vorhandene Verkehrsnetz entwickelt (siehe Anlage 1). Ein komfortabler Umsteigepunkt zwischen S-Bahn, Bus, Fahrrad und PKW soll im Süden Erlangens entstehen.

Für das Nahversorgungszentrum soll eine neue Erschließungsstraße zwischen Flurstraße und Weinstraße gebaut werden. Die neue Erschließungsstraße soll über einen Minikreisverkehr an die Weinstraße angebunden werden. Der Minikreisverkehr führt im Nebeneffekt auch zu einer Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten auf der Weinstraße.

Die Stellplätze für das Nahversorgungszentrum sollen von der neuen Erschließungsstraße aus angefahren werden. Der südliche Teil der neuen Erschließungsstraße ist als Einbahnstraße in Richtung Weinstraße geplant, um Durchgangsverkehr in die Flurstraße zu verhindern.

An der neuen Erschließungsstraße soll eine Bushaltestelle entstehen, die das gleichzeitige Halten zweier Linienbusse ermöglicht. Die Bushaltestelle in direkter Nähe des S-Bahn-Haltepunkts Eltersdorf kann künftig auch als Endhaltestelle für Busse aus Richtung Tennenlohe dienen. Gute Umsteigebeziehungen zwischen S-Bahn und Bus werden somit aufgebaut.

Zusätzlich sollen im Bereich etwa 75 Bike & Ride Parkplätze an der Weinstraße in unmittelbarer Nähe des Zugangs zur S-Bahnhaltestelle entstehen. Auch ist die Errichtung von etwa 25 Park & Ride Parkplätzen und 4 Motorradstellplätzen geplant, die von der neuen Erschließungsstraße erschlossen werden.

#### Städtebauliche Ziele:

Ein Nahversorgungszentrum soll entstehen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Daneben bietet der Bereich Potential für Flächen für Dienstleistungen zum Beispiel Büroflächen oder Praxen. Auch sollen neue Wohnungen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen sollen im Bereich nachgewiesen werden.

Im Sinne eines flächensparenden Bauens ist die Stapelung von verschiedenen Nutzungen und Stellplätzen gewünscht. Innovative Vorschläge sollen entwickelt werden.

Ein qualitätsvoller Freiraum soll entstehen. Besonderer Bedeutung kommt dabei der Gestaltung des Bereichs zur Weinstraße zu. Hier ist eine Orientierung des Nahversorgungszentrums zur Weinstraße mit einem gestalteten Vorbereich vorstellbar, der auch die Bike & Ride-Parkplätze integriert.

Die Höhenlagen der Weinstraße und des Geländes sind unterschiedlich. Qualitätsvolle Lösungen zum Umgang mit der Höhenlage sind zu entwickeln.

Aufgrund der Nähe zu Bahnlinie und Autobahn A 73 kommt dem Schallschutz eine besondere Bedeutung zu. Das städtebauliche Ziel, dass neben dem Einzelhandel auch Wohnungen entstehen sollen, erfordert eine frühzeitige Auseinandersetzung mit dem Thema. Ideen zum Schallschutz sollen frühzeitig entwickelt werden, dies kann bauliche und technische Vorschläge umfassen.

Das neue Nahversorgungszentrum und die künftige Bebauung sollen sich in die vorhandene Umgebung einfügen und einen Bezug zur vorhandenen Nachbarschaft aufbauen.

#### Grundstücksausschreibung:

Die Verwaltung soll die Grundstücke entsprechend des dargestellten Verkehrskonzeptes und der städtebaulichen Ziele ausschreiben.

Von Seiten der Bewerber wird ein Bebauungs- und Nutzungsvorschlag für den Bereich erwartet, der auch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze aufzeigt. Das Konzept soll Aussagen zum Schallschutz der künftigen Bebauung und Nutzungen enthalten.

Die Bewerber sollen ein Kaufpreisangebot abgeben.

Die eingehenden Angebote werden nach städtebaulich-architektonischen Kriterien, der Qualität des vorgeschlagenen Freiraums, nach inhaltlicher Qualität der vorgeschlagenen Nutzungen und nach der Höhe des angebotenen Kaufpreises geprüft. Die angebotenen Kaufpreise werden dabei mit einer vorab vom Gutachterausschuss eingeholten gutachterlichen Einschätzung zum Wert der Grundstücke verglichen.

Das Ergebnis wird dem Stadtrat zur Entscheidung über den Grundstückszuschlag vorgelegt.

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der künftigen Bebauung soll der Projektentwickler nach dem Grundstückszuschlag ein Wettbewerbsverfahren mit mehreren Teilnehmern durchführen.

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses von einem vom Projektentwickler beauftragten Planungsbüro weitergeführt werden. Der Projektentwickler wird verantwortlich für alle erforderlichen Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die Planungshoheit bleibt dabei stets bei der Stadt Erlangen.

Frühzeitig soll ein Schallschutzgutachter in das Gesamtverfahren eingebunden werden.

#### Auflagen und Aufgaben für den künftigen Projektentwickler:

- Durchführung städtebaulicher Wettbewerb in Abstimmung mit der Stadt
- Durchführung Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der Stadt
- Planung Verkehrsflächen (Umbau Weinstraße und Bau neue Erschließungsstraße)
- Bau neue Erschließungsstraße

#### Aufgaben der Stadt:

- Umbau Weinstraße
- Bau Bike & Ride Anlage
- Bau Park & Ride Anlage

#### Aktueller Zeitplan:

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| - Grundstücksausschreibung: | 2. Quartal 2019         |
| - Grundstückszuschlag:      | 4. Quartal 2019         |
| - Wettbewerbsverfahren:     | 1. Halbjahr 2020        |
| - Bebauungsplanverfahren:   | 2. Halbjahr 2020 / 2021 |
| - Erschließung:             | ab 2021                 |
| - Hochbau:                  | ab 2022                 |

#### Erforderliche Haushaltsmittel:

Haushaltsmittel sind nach dem aktuellen Zeitplan ab dem Jahr 2021 erforderlich für den Umbau der Weinstraße, den Bau der Bike & Ride Anlage und den Bau der Park & Ride Anlage. Nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken ist der Bau von Bike & Ride- und Park & Ride-Anlagen in der Nähe von S-Bahn-Haltestellen prinzipiell förderfähig.

Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses werden die Kosten ermittelt und im Haushalt angemeldet werden.

- Anlagen:**
1. Verkehrskonzept Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf
  2. Städtebauliche Ziele Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf
  3. Fotos Bereich geplantes Nahversorgungszentrum Eltersdorf

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang