

I. Tischvorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungs- termin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen	Nein- Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Stadtrat	23.10.02		x		4	
2							
3							

Betreff

Einleitungsbeschluss zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 95, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XIII für das geplante "Nahversorgungszentrum Fürth-Dambach" südlich der Breslauer Straße und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 d (wegen Änderung des Geltungsbereichs und der städtebaulichen Zielsetzungen)

Anlagen

1. Ursprüngliche Planung (2 Varianten) für das Nahversorgungszentrum Dambach
 2. Beschluss des Stadtrates vom 23.10.2002
 3. Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung
 4. Städtebauliches Gesamtkonzept des Stadtplanungsamtes vom November 2004
 5. Konzeptskizze des Vorhabenträgers für das Nahversorgungszentrum Dambach
 6. Auflistung der Verkaufsflächen des Vorhabenträgers
- Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 95 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XIII und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 278 d

Beschlussvorschlag

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen und sind Grundlage folgender Beschlüsse:
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Verfahren Nr. 95 zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und das Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XIII mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB für das geplante "Nahversorgungszentrum Dambach" südlich der Breslauer Straße und östlich der geplanten Verlängerung des Mohnweges auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes des Stadtplanungsamtes und der Projektskizze des Vorhabenträgers vom November 2004 einzuleiten. Dabei soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass ausschließlich eine der Nahversorgung dienende Einzelhandelseinrichtung entsteht. Die Verkaufsfläche für diese Einrichtung soll auf insgesamt maximal 1950 m² festgelegt werden.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat ferner, den 1. Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 278 d für den noch unbeplanten Restbereich zwischen der Breslauer Straße und der Südwesttangente mit der Zielrichtung zu erneuern, im Geltungsbereich Wohnen in Form eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes festzusetzen. Diese Vorgabe gilt auch für den Eckbereich Südwesttangente / Breslauer Straße.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Beschlussfassung im Stadtrat die Einleitungsbeschlüsse im Amtsblatt der Stadt Fürth ortsüblich bekannt zu machen, die Verfahrensschritte zu begleiten bzw. durchzuführen und mit dem Vorhabenträger den entsprechenden Durchführungsvertrag auszuarbeiten.

Sachverhalt

Das Baureferat hatte dem BA am 27.09.2002 und dem Stadtrat am 23.10.2002 das Konzept eines Vorhabenträgers für ein Nahversorgungszentrum mit (damals geplanten) 5.900 m² Verkaufsfläche im Eckbereich Breslauer Straße / Südwesttangente vorgelegt (Anlage 1).

Der Stadtrat hatte in seiner o. g. Sitzung den in Anlage 2 beigefügten Einleitungsbeschluss (unter Bedingungen) gefasst.

Nach dem Stadtratsbeschluss stellte sich jedoch heraus, dass der Vorhabenträger nicht über alle erforderlichen Grundstücke verfügen konnte.

Der Vorhabenträger legte daraufhin dem Baureferat Alternativkonzepte vor, die jedoch städtebaulich nicht überzeugen konnten. Parallel dazu wurde im Wirtschaftsausschuss - auch im Zusammenhang mit dem vom Wirtschaftsreferat beauftragten Einzelhandelskonzept - über die Größenordnung der geplanten Verkaufsfläche diskutiert. Diese und das Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung (Anlage 3) führten zu einer (ersten) Reduzierung der Verkaufsfläche, die aber im Stadtrat nicht akzeptiert wurde.

Zwischenzeitlich wurde vom Stadtplanungsamt ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, in das ein reduziertes Nahversorgungszentrum an geeigneter Stelle eingeplant wurde (Anlage 4).

Parallel dazu hat der Vorhabenträger die geplanten Verkaufsflächen überprüft, nochmals reduziert und mit dem Wirtschaftsrathaus abgestimmt. Insgesamt waren damit noch ca. 2.500 m² Verkaufsfläche vorgesehen (Anlagen 5 und 6). Die Läden werden sich somit im Wesentlichen auf Lebensmittel und Getränke beschränken.

Das Konzept des Vorhabenträgers geht von einer für die Betreiber zwingenden Kombination von „Vollversorger“ und „Discounter“ aus.

Da diese die Nahversorgung für mehrere Vorortquartiere abdecken sollen (Dambach, Eschenau, Unter- und Oberfürberg, Heilstättersiedlung), ist die Darstellung als Sonderbaufläche im FNP und die Festsetzung eines "SO-Ladengebiet" mit entsprechender Branchen- bzw. Sortimentsbegrenzung im Bebauungsplan erforderlich. Dies fordert auch die Regierung von Mittelfranken in dem landesplanerischen Bescheid.

In der öffentlichen Diskussion um das Projekt blieben die Zweifel an der Größe von 2500 m² VK erhalten. In einem weiteren Gespräch des Vorhabenträgers mit dem Herrn Oberbürgermeister am 26.01.05 wurde weitere Kompromissbereitschaft signalisiert; bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2300 m² sollte auf den

Discountmarkt verzichtet werden.

Aus Sicht des Baureferates erscheint die nun vom Vorhabenträger vorgeschlagene Verkaufsfläche für ein Nahversorgungszentrum immer noch zu groß; der Verzicht auf den Discountmarkt erscheint h. E. nicht geeignet, tatsächlich eine Vollversorgung des Nahbereiches zu gewährleisten, weil nur so die für die Nahversorgung notwendige gesamte Angebotspalette erreicht werden kann. Wie bei anderen Nahversorgungszentren in ähnlicher Lage (z. B. Burgfarnbach an der Hinteren Str.) schlägt das Baureferat deshalb vor, die zulässige Verkaufsfläche auf 1950 m² zu begrenzen und als Branchenmix einen Vollsortimenter einen Discounter und einen Getränkemarkt zuzulassen.

Dieser Sachverhalt wird nun erneut dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt. Diese Entscheidung ist auch deshalb notwendig, weil (nur) zusammen mit dem geplanten Einzelhandelsvorhaben aufgrund weitgehender Zustimmungen der meisten betroffenen Grundstückseigentümer die schon lange geplante Wohnbebauung im Reichsbodenfeld nunmehr realisierungsreif wird. Dazu müsste für den in der Anlage 7 dargestellten Bereich das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes (Sonderbaufläche) und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XIII nach § 12 BauGB (erneut) eingeleitet werden. Für den Restbereich soll aufgrund der Tatsache, dass hier eine Vielzahl von Grundstücken betroffen ist und eine Umlegung voraussichtlich erforderlich wird, das Verfahren für einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB durchgeführt werden. In diesem Bereich ist eine aufgelockerte Wohnnutzung vorgesehen. Das Baureferat schlägt für den Eckbereich nicht den ins Gespräch gebrachten Dienstleistungsbereich (ohne Einzelhandel u. Tankstellen), sondern ebenfalls eine -lärmgeschützte- Wohnbebauung vor. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches und der präzisierten Zielsetzung erscheint es angezeigt, auch dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 278d erneut fassen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr. im <input type="checkbox"/> Vvhh <input type="checkbox"/> Vmhh
Wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:		<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

II. BvA zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V/SpA

Fürth, 16.02.05

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Herr Schöner

Tel.:
974-2650