

Vorlage zur Sitzung

**des Bauausschusses
am 27.09.2002**

**des Stadtrates
am 23.10.2002**

Betreff: **Einleitungsbeschluss zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 95 und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XIII für das geplante "Nahversorgungszentrum Fürth-Dambach" südlich der Breslauer Straße, östlich der Südwesttangente in der Gemarkung Dambach**

Anlage:
Antrag des Vorhabenträgers mit Nutzungskonzept und Planbereich

- I. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den o. g. Teilbereich des sog. "Reichsbodenfeld" als Wohnbaufläche dar.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet nicht vor. Im fraglichen Bereich befindet sich jedoch der B-Plan Nr. 278 d in Aufstellung.

Seitens eines privaten Investors ("REICHSBODENFELD-SÜD, Brunner/Dr. Kaufmann GbR") ist im fraglichen Bereich die Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf einer Grundstücksfläche von ca. 17.000 qm geplant.

Vorgesehen ist ein - in winkelförmiger Ausbildung - aus drei Bauteilen bestehender Gebäudekomplex (siehe Anlage).

Die Sortimentsbeschreibung umfasst:

| Bauteil A/EG: | Bruttogeschossfläche: |
|-----------------------------------|------------------------------|
| ÖKO oder Blumen | ca. 200 qm |
| Feinkost o. Obst/Gemüse | ca. 150 qm |
| Schreibwaren/Lotto/Toto | ca. 150 qm |
| Textil o. Tiernahrung | ca. 750 qm |
| Reinigung | ca. 150 qm |
| Poststelle/Bankomat | ca. 150 qm |
| Schuhe | ca. 150 qm |
| Bauteil A/ EG | 2.000 qm |
| Gastronomie/Fast Food | ca. 450 qm |
| A I 1. OG -"- | ca. 450 qm |
| Gesamt (inkl. Gastronomie) | 2.900 qm |

Bauteil B:
Lebensmittel ca. 1.500 qm

Bauteil C:
Getränke/Drogerie ca. 1.500 qm

A+A I+B+C Gesamt: ca. 5.900 qm (ohne Gastronomie 5.000qm)

Nach Auffassung des Baureferates erscheint das geplante Nahversorgungszentrum - unter Einbeziehung der geplanten Wohnbauflächen und unter Berücksichtigung der Versorgungssituation in Dambach - aus städtebaulicher Sicht angebracht.

Durch den Gebäudekomplex kann der Verkehrslärm der Südwesttangente und der Breslauer Straße gegenüber der anschließend geplanten Wohnbebauung abgeschirmt werden.

Die Stellplatzanlagen befinden sich im Inneren der Dreiecksgebäudeanlage. Die Anlieferung erfolgt über den westlich gelegenen Brünneleinsweg von der Rückseite der Gebäude.

Mit Beschluss des Grundstücks- und Wirtschaftsausschusses wurde das Vorhaben zur Kenntnis genommen und die Verwaltung am 22.07.2002 beauftragt, das Vorhaben landesplanerisch überprüfen zu lassen, bevor eine endgültige Entscheidung fällt.

Nach Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken könnte die landesplanerische Abstimmung auf andere Weise (d. h. ohne zeitaufwändiges Raumordnungsverfahren) erfolgen. Als Bedingung für die Durchführung der landesplanerischen Überprüfung wurde jedoch gefordert, dass die Stadt Fürth den wirksamen Flächennutzungsplan in Sonderbaufläche ändert.

Um nun für den betreffenden Bereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes in Sonderbaufläche – Ladengebiet -sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Vorhabenträger hat hierzu mit Schreiben vom 17.09.2002 für das o. g. Projekt einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens einschließlich der notwendigen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gestellt.

Zur Abkürzung des Verfahrens hält das Baureferat eine Vorberatung im Bauausschuss und eine Entscheidung im Stadtrat für zweckmäßig.

Vorbehaltlich einer positiven landesplanerischen Überprüfung empfiehlt das Baureferat dem BA bzw. StR, auf Grundlage der beiliegenden Antragsunterlagen, die erforderlichen Verfahren einzuleiten.

- II. Beschlussvorlage (siehe gesondertes Blatt)
- III. Abdruck an: - PI/B V+E XIII
- PI/F Nr. 95
- IV. BvA zur Sitzung des BA am 27.09.2002

V. Ref V - SpA - Pl/F

Fürth, 04.08.2003
Baureferat