

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	05.05.2021	öffentlich - Kenntnisnahme

Bebauungsplanes Nr. 350a, 2. Änderung, für den Bereich Seeackerstraße ("ehemaliger Höffner,"); Änderung des städtebaulichen Entwurfs

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: 1. Bebauungsplanentwurf zur Vorlage BWA 08.07.2020 2. Entwürfe Fassadengestaltung des Gewerberiegels, vorgelegt im BKbR am 25.03.2021 3. Städtebauliches Konzept querwärts Architekten vom 23.04.2021 4. Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit	

Beschlussvorschlag:

-

Sachverhalt:

Im Bereich der Seeackerstraße und der A73 (Frankenschnellweg) sollen die Grundstücke des ehemaligen Möbelhauses Höffner neu genutzt werden. Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 18.04.2018 das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350a „Seeackerstraße“ eingeleitet. Grundlage war ein Bebauungskonzept des Grundstückseigentümers, das eine mehrgeschossige gewerbliche Bebauung entlang der A 73 mit einer dahinterliegenden Wohnbebauung vorsieht. Für dieses Konzept wurde ein Bebauungsplanentwurf, siehe Anlage 1, erarbeitet und am 08.07.2020 im Bau- und Werksausschuss letztmalig beraten.

Bei der Konkretisierung der Planung wurden verschiedene Varianten der Fassadengestaltung des Gewerberiegels erarbeitet und dem Baukunstbeirat am 04.02.2021 vorgestellt. Die Vorschläge konnten ohne eine Betrachtung der städtebaulichen Grundhaltung nicht abschließend diskutiert werden. Daher regte der Baukunstbeirat an, die Volumenausformung des Gewerberiegels, insbesondere dessen Hochpunkt, nochmal alternativ zu untersuchen und dem Baukunstbeirat erneut vorzulegen.

Die überarbeiteten Varianten der Fassadengestaltung (Anlage 2, Variante 1 bis 3) sowie eine weitere Variante mit einem überarbeiteten städtebaulichen Konzept (Variante 4) wurden dem Baukunstbeirat am 25.03.2021 vorgestellt. Bei diesem Konzept wurde die Wohnbebauung vom Gewerberiegel abgerückt, so dass hier eine großzügige Freifläche entsteht. Das Eckgebäude des Gewerberiegels wurde auf elf Geschosse erhöht und wirkt dadurch markanter und nimmt Bezug auf die westlich des Frankenschnellwegs gegenüberliegenden zwölfgeschossigen Wohnhäuser. Der Baukunstbeirat stimmte diesem Entwurf zu und hat empfohlen, die Planung auf Grundlage

dieses Konzeptes weiterzuverfolgen.

Die weitere Planung des Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des vorgelegten Konzeptes (Stand 23.04.2021), Anlage 3, weitergeführt werden. Gegenüber dem im Baukunstbeirat vorgelegten Konzept unterscheidet sich dieses lediglich in dem um ein weiteres Geschoss erhöhten Hochpunkt, der nun zwölf Geschosse umfasst.

Trotz der Steigerung der Bruttogesamtflächen um ca. 20% im Vergleich zur Variante aus Anlage 1 verändern sich die Grundflächen im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung kaum, so dass nach wie vor die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch gegeben sind.

Im Erdgeschoss des Gewerberiegels wird eine Kinderbetreuungseinrichtung in Form einer dreigruppigen Kindertagesstätte und eines Kindergartens, ebenfalls mit drei Gruppen, realisiert werden. Von den Wohnbauflächen wird ein Anteil von 20 % für geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Aufgrund des frühen Stadium dieses städtebaulichen Konzeptes kann noch keine genaue Angabe zur Positionierung innerhalb der Wohnbauflächen gemacht werden. Entsprechende Festsetzungen werden bei der weiteren Ausarbeitung der Planung in den Bebauungsplan aufgenommen und die Umsetzung soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

Auf Grundlage dieses Konzeptes werden im weiteren Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Unterlagen und Gutachten, u.a. das Schallgutachten überarbeitet. Hierbei wird auch die Lärmbelastung durch die Seeackerstraße und die A 73 berücksichtigt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Auch das Verkehrsgutachten wird an die aktuellen Gegebenheiten, u.a. die geänderte Verkehrsführung durch die neue Einbahnstraße entlang des Ronhofer Wäldchens, angepasst. Die Belange von Natur und Landschaft und des Klimaschutzes sollen durch integrierte grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Nach Vorlage des geänderten Bebauungsplanentwurfs und den erforderlichen Gutachten wird im nächsten Verfahrensschritt die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Sachverhalt:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☒ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	Vwhh
			Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
☒ Ja, siehe Anlage	☐ Nein

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 16.04.2021

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Grüning, Melanie, Dipl.-Ing. (FH)

Telefon: (0911) 974 - 3314

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 05.05.2021

Protokollnotiz:

Die Verhandlungen mit dem Investor Bayiko führen zu nachstehender Änderung der Beschlussvorlage.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Vorlage der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Für den Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der beabsichtigten Wohnfläche im Bebauungsplan wird ein Korridor zwischen zehn und zwanzig Prozent festgelegt.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14