

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen
				angen.	abgel.	
1	Stadtrat (Grundsatzbeschluss)	23.07.2003		X		9
2	Bauausschuss (Aufstellungsbeschluss)	01.10.2003		X		1
3	Bauausschuss (Konkretisierung des Geltungsbereiches)	17.03.2004		X		1
4	Bauausschuss (Erweiterung des Geltungsbereiches)	15.02.2006		X		1

Betreff

Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 für die Errichtung eines Einrichtungszentrums und eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in Fürth/Steinach, Gemarkung Sack.

hier

Einleitungsbeschluss, Erweiterung bzw. Anpassung des Geltungsbereiches

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
27.02.2006

Anlagen

1. Bebauungsplan Nr. 390 (Entwurf der ursprünglichen Planung)
2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 390 „HÖFFNER“

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt, für die Errichtung eines Einrichtungszentrums und eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in Fürth/Steinach, Gemarkung Sack den Bebauungsplan Nr. 390 aufzustellen.
3. Der Stadtrat beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 390 gemäß den Ausführungen des Baureferates anzupassen bzw. zu erweitern ist.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Anpassung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Fürth ortsüblich bekannt zu machen.
5. Weitere bauleitplanerische Verfahrensschritte (hier: Scopingverfahren und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) sind erst dann durchzuführen, wenn von den Firmen HÖFFNER und KIBEK inhaltlich ausreichend aufeinander abgestimmte Planungen vorliegen.

Sachverhalt

Die Fa. Krieger Bau beabsichtigt in Fürth im Ortsteil Steinach, östlich der Bundesautobahn A 73, die Ansiedlung eines Einrichtungszentrums auf einer Gesamtfläche von ca. 14,6 ha. In dem Einrichtungszentrum sollen ein HÖFFNER-Einrichtungshaus sowie ein Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt untergebracht werden.

Als Voraussetzung für die Verkehrserschließung soll nördlich von Steinach eine zusätzliche Anschlussstelle an die BAB A 73 geschaffen werden. Hierzu, sowie für die begleitenden Straßenbaumaßnahmen, soll ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden.

Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 01.10.2003 das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 eingeleitet.

Nachdem die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden ist, sollte auf Wunsch der Fa. Krieger, das Bebauungsplanverfahren vorläufig nicht fortgesetzt werden, da zunächst die Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren für die geplante Autobahnanschlussstelle auszuarbeiten waren und in diesem Zusammenhang auch eine Anpassung des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie eine Änderung der Erschließungs- und Bauungskonzeption vorgenommen werden sollte.

Hintergrund hierfür ist die Forderung der Planfeststellungsbehörde für die neue Autobahnanschlussstelle (Regierung von Mittelfranken), wonach der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch die Anschlussstelle mit beinhalten soll.

Auf der anderen Seite war die ebenfalls geplante Ansiedlung eines KIBEK- Teppichhauses nördlich des HÖFFNER-Einrichtungshauses zu berücksichtigen.

So war der Baukörper des HÖFFNER- Einrichtungshauses (einschl. Warenlager) ursprünglich im nördlichen Grundstücksteil in Ost-West-Richtung angeordnet. Die Kundenstellplatzanlage war dem Gebäude südlich vorgelagert (vgl. Anlage 1).

Nunmehr soll der 1. Kreisverkehr (nach dem Autobahnanschluss) um ca. 40 m in westliche Richtung verschoben werden. Um die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen zu erhalten, ist ein sog. Bypass als zusätzliche Fahrspur von der HÖFFNER-Kundenstellplatzanlage in Richtung Autobahnauffahrt vorgesehen.

Das HÖFFNER- Einrichtungshaus soll nun um 90° gedreht und das Warenlager als L- förmiger Anbau im südlichen Bereich angeordnet werden. Der Kundenstellplatzbereich wird in zwei Bereiche gegliedert, wobei ca. 1.000 Stellplätze vor dem Einrichtungshaus und ca. 500 Stellplätze (für Kunden- Spitzenzeiten) dahinter angeordnet werden.

Zwischen dem in Nord-Süd-Richtung orientierten Einrichtungshaus und der größeren Stellplatzanlage verläuft nun die (grundstücksinterne) Erschließungsachse, die mit einer Gebäudeumfahrt die kleinere Kundenstellplatzanlage anbindet. Die LKW- Anlieferung soll nun auch nicht mehr über die Kundenstellplatzanlage, sondern über die östlich gelegene Verbindungsstraße zur Herboldshofer Straße erfolgen.

Mit der überarbeiteten Planung ist es nun möglich das nördlich davon geplante KIBEK- Teppichhaus auch über eine direkte Zufahrt an den 1. Kreisverkehr nach der Autobahnanschlussstelle an das überörtliche Straßenverkehrsnetz anzubinden bzw. die Kundenstellplätze gemeinsam nutzbar zu machen. Die Warenanlieferung mit Lkw's für das KIBEK- Teppichhaus erfolgt über die Herboldshofer Straße.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt von den Firmen HÖFFNER und KIBEK noch keine inhaltlich ausreichend aufeinander abgestimmte Planungen vorliegen.

Seitens der Stadt Fürth wird eine Kostenübernahme der Firmen HÖFFNER und KIBEK erwartet. Die näheren Einzelheiten dazu sind in entsprechenden städtebaulichen Verträgen zu vereinbaren.

Auch geht die Stadt Fürth davon aus, dass sich die Firmen HÖFFNER und KIBEK hinsichtlich ihrer Planungsabsichten dahingehend einigen, dass eine gemeinsame direkte Anbindung (bzw. gemeinsame Nutzungsmöglichkeit) der Kundenstellplatzanlagen an die Autobahnanschlussstelle realisiert wird. Hierzu wird seitens der Stadt Fürth eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Firmen HÖFFNER und KIBEK erwartet.

Nachdem (wie bereits erwähnt) von den Firmen HÖFFNER und KIBEK noch keine inhaltlich ausreichend aufeinander abgestimmte Planungen vorliegen, können zunächst noch keine weiteren bauleitplanerischen Verfahrensschritte (hier: sog. Scopingverfahren und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) durchgeführt werden.

VERFAHRENSRECHTLICHER HINWEIS:

Vor dem Hintergrund der „Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau“ (vgl. § 244 Baugesetzbuch) und der darin genannten Fristen für die Bebauungsplanverfahren („... auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem **20.07.2006** abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung ...“). Daher sollen nun sämtliche Verfahrensschritte für das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 auf der Grundlage des „neuen“ Baugesetzbuches durchgeführt (bzw. wiederholt) werden. Aus diesem Grund ist nun durch den Stadtrat der förmliche Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
☐ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€
		☐ nein	☐ ja
		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh
			☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	☐ RA	☐ RpA	☐ weitere: ☐
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☐ ja	☒ nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		☐ ja	☒ nein

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V

Fürth, den 27.02.2006

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus Tel.: 3313