V-61-Pl/B-Me

Vorlage zu den Sitzungen

des **Bauausschusses** am **12.02.03** und
des **Stadtrates** am **26.02.03**

Betreff: Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 85
und
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. IX für ein Nahversorgungszentrum an der Vacher Straße

hier: Beschlussfassung zum Durchführungsvertrag
Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 85,
Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. IX für ein Nahversorgungszentrum an der Vacher Straße.

Anlagen: Durchführungsvertrag vom 27.01.03 mit Anlagen
Flächennutzungsplanänderung Nr. 85,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. IX,
Anregungen aus der öffentlichen Auslegung,

I. Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (V+E) Nr. IX an der Vacher Straße zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 09.10.00 eingeleitet.
Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das eingeleitete Parallelverfahren aufgrund der Insolvenz des Vorhabenträgers zunächst eingestellt, da die Durchführung des Projektes nicht mehr gewährleistet war. Auf Antrag der Fa. mac Tennis Werner Schneider GmbH & CO. KG - als neuer Vorhabenträger -wurde das Verfahren gem. dem Beschluss des Bauausschusses vom 24.07.02 (Zustimmung der Gemeinde zum Wechsel des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 5 BauGB) wieder aufgenommen.
Unter Abwägung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurde am 06.11.02 die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 28.11.02 bis zum 13.01.03 durchgeführt.
Hierbei gingen einige Einwände ein. Diese sind nachfolgend zusammengefasst und mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag (kursiv) dargestellt.
Abdrucke der Einwände liegen dieser Vorlage bei.

Anregungen zur öffentlichen Auslegung wurden vorgetragen von:

- Stadtverband der Kleingärtner Fürth e.V., Flößaustraße 57, 90763 Fürth und
- M. Ludwig 1.Vorstand „Gartenkolonie Regnitzgrund“, Heilsstättenstr.137, 90786 Fürth

Der Stadtverband der Kleingärtner und der Vorstand der „Gartenkolonie Regnitzgrund“ wiesen darauf hin, dass das Tor zur Gartenkolonie eine Breite von 6,00 m hat und die ausgelegten Planunterlagen nur eine Zufahrt von 4,00 m Breite vorsehen. Dies kann so nicht akzeptiert werden; es wird gebeten, die Parkplatzanordnungen und die Baumpflanzungen so anzupassen, dass der Zugang zur Gartenkolonie auf 6 Meter freigehalten wird.

Eine Anpassung der Zufahrt an die tatsächlich vorhandene Toranlage wird im Rahmen des Ausbaus der Stellplatzanlage vorgenommen.
Eine entsprechende Vereinbarung ist im Durchführungsvertrag enthalten.
Somit ist der Einwand berücksichtigt

- Erwin Lamm, Vacher Str. 180, 90766 Fürth

ist Eigentümer der Anwesen Vacher Str. 172 und 180. Sein Grundstück liegt momentan etwa 1 -1,5 Meter über dem Niveau des im Nordosten angrenzenden, künftigen Nahversorgungszentrums. Nachdem der Zaun zum künftigen Nahversorgungszentrum auf dem momentan niedrigeren Niveau dieses Areals steht, würde sich durch die geplante Auffüllung des Geländes ein mehr oder weniger unschöner Geländeverlauf ergeben, der durch seinen "Grabencharakter" auch für die ggf. auf dieser Gebäuderückseite erforderlichen Einsatz- und Rettungswege hinderlich sein könnte.
Es wird angeregt, dass die Auffüllung so erfolgt, dass beide Grundstücke danach weitgehend auf einer Ebene liegen, wobei eine entsprechende Versetzung des Zaunes auf das dann höhere Niveau durch den Bauträger erfolgen sollte.

Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger erfolgt im Einvernehmen mit dem Nachbarn eine Geländeanpassung entsprechend der Anregung. Ein Rettungsweg ist an der betreffenden Grundstücksseite nicht vorgesehen; somit kommt es auch zu keiner Behinderung.
Eine entsprechende Vereinbarung wird im Durchführungsvertrag getroffen.
Somit ist der Einwand berücksichtigt

Das Baureferat empfiehlt die Anregungen gem. dem vorangestellten Abwägungsvorschlag zu behandeln, die Flächennutzungsplanänderung Nr. 85 festzustellen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. IX für ein Nahversorgungszentrum an der Vacher Straße als Satzung zu beschließen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. IX wurde auch ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) i. S. des § 11 BauGB ausgearbeitet und mit den hiervon betroffenen Fachdienststellen sowie dem Vorhabenträger, der Fa. mac Tennis Werner Schneider GmbH & CO KG abgestimmt. Der städtebauliche Vertrag (Durchführungsvertrag) dient insbesondere zur Regelung der Erschließungsmaßnahmen und der Durchführung von naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.
Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist nun zunächst der städtebauliche Vertrag zu beschließen und dann der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 85 und der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. IX Nahversorgungszentrum an der Vacher Straße zu fassen.

II. Beschlußvorlage (siehe gesondertes Blatt)

III. BvA zur Sitzung des Bauausschusses am 12.02.03 und des Stadtrates am 26.02.03

IV. Ref. V – SpA-Pl/B

Fürth, den 30.01.03
B a u r e f e r a t