

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Bau- und Werkausschuss
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	16.07.2008

bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
		einst.	mit Mehrheit				
Aufstellungsbeschluss	26.05.1997	X	angen.	abgel.			
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	12.11.2007		X				

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 260 b „Eckart-Plaza“ für das Gebiet zwischen Schwabacher Straße, Flößbaustraße, Neumannstraße und Kaiserstraße
Konkretisierungsbeschluss**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Planungsvorschlag des Grundstückseigentümers, Beschluss WGA, Stellungnahme Ref. VI, Geltungsbereich

Beschlussvorschlag

1. Die vom Baureferat ausgeführten Konkretisierungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen und sollen dem Verfahren für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 260 b „Eckart-Plaza“ zugrunde gelegt werden.
2. Aufgrund der geänderten Geschäftsordnung empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat, die Konkretisierung zur Kenntnis zu nehmen und die Einleitung des Verfahrens nach neuer Geschäftsordnung zu beschließen.

Sachverhalt

Am 26.05.1997 hat der Bauausschuss beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren für das Eckart-Areal einzuleiten und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung und eines Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Nachdem das ursprüngliche Vorhaben zunächst nicht weiter verfolgt worden ist, hat der Grundstückseigentümer zwischenzeitlich einen neuen Projektentwickler beauftragt und das Verfahren soll wieder aufgegriffen werden. Es ist vorgesehen, auf dem Gelände der ehemaligen Eckart-Werke ein Nahversorgungszentrum anzusiedeln. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe sollen im westlichen Bereich der momentan als Parkplatz genutzten Fläche hinter dem Ämtergebäude Süd errichtet werden. In der entstehenden Hofsituation soll eine Neuordnung des Parkplatzes erfolgen. Zusätzlich soll an der Flößaustraße ein Parkhaus errichtet werden, um den Bedarf nach weiteren Stellplätzen zu decken bzw. die entfallenden Stellplätze zu kompensieren. Des Weiteren ist vorgesehen, die Baulücke in der Neumannstraße zu schließen (Blockrandbebauung).

Ein erstes Konzept für ein Einzelhandelsgroßprojekt wurde im August 2007 in einem Standortgutachten der Fa. CIMA untersucht. Die Gutachter kommen dabei zu dem Ergebnis, dass das geplante Projekt den Zielen einer positiven Stadtentwicklung entspricht. Eine negative Beeinflussung des Einzelhandels in der Fürther Südstadt oder dem sonstigen Stadtgebiet sei über den normalen Wettbewerb hinaus nicht zu erwarten.

Das Wirtschaftsreferat schließt sich in seiner Stellungnahme vom 10.06.08 den Ausführungen dieses Gutachtens an.

In seiner Sitzung vom 12.11.2007 hat der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss grundsätzlich beschlossen, die Planungen in dieser Art weiterzuverfolgen. Die Wohnbebauung des Tucher Areals sowie die Bevölkerungsentwicklung im Bereich W. O. Darby und Carrera sollten dabei im zeitlichen Zusammenhang berücksichtigt werden.

Die Regierung von Mittelfranken wurde daraufhin von Seiten des Projektentwicklers um landesplanerische Überprüfung eines Lebensmittelmarktes einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² gebeten. In einer Vorabstimmung teilt die Regierung mit, dass negative Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungs-programmes Bayern 2006 (LEP) nicht zu erwarten sind. Eine nachträglich eingereichte Erhöhung der Verkaufsfläche um 500 m² auf insgesamt 2.250 m² Verkaufsfläche bewirkt laut ergänzender Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken keine Änderung der landesplanerischen Einschätzung.

Eine Stellungnahme des Wirtschaftsreferates zur Erhöhung der Verkaufsfläche wird noch erwartet.

Infolge der bisherigen positiven wirtschaftlichen Beurteilungen soll nunmehr ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens herbeizuführen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Als ein wesentlicher Inhalt der Festsetzungen ist vorgesehen, die Fläche für den Lebensmittelmarkt als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen. Außerdem wird im Rahmen des Verfahrens ein Lärmschutzgutachten durchgeführt, das die

Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung vor eventuellen Lärmimmissionen aus dem Vorhaben klärt. Der Geltungsbereich soll die Grundstücke mit den Flurnummern 1087/7, 1092/3, -/14, -/15, -/17, -/21, 1093/4, -/8 und -/9 in dem Bereich zwischen Schwabacher Straße, Flößbastraße, Neumannstraße und Kaiserstraße umfassen. Abweichend vom Einleitungsbeschluss vom 26.05.1997 sollen die Grundstücke mit den Flurnummern 1087/3, -/4, -/6, -/22 und -/23 sowie 1092/8 und -/10 und 1093/7 nicht im Geltungsbereich liegen. Die Zulässigkeit eventueller späterer baulicher Veränderungen der bestehenden Gebäude auf diesen Grundstücken soll nach § 34 beurteilt werden.

Nachdem der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und eine Grundfläche von unter 20.000 m² festsetzen wird, ist gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorgesehen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann in diesem Fall abgesehen werden. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz muss nicht angewendet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht im Parallelverfahren erforderlich, sondern eine Anpassung kann später im Rahmen einer Berichtigung erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
☐ nein	☐ ja	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. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III.

Fürth, 01.07.2008

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:	Tel.:
Fr. Marquardt	3317
Fr. Oppermann	3318