

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Bau- und Werkausschuss
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	16.07.2008

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen
				angen.	abgel.	
1	Bauausschuss	01.06.2005		x		
2						
3						

Betreff **Nahversorgungszentrum Breslauer Straße**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:

Vier konkurrierende Entwurfsvarianten für das Nahversorgungszentrum an der Breslauer Straße

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt bzw. beim Vorsitzenden eingesehen werden:

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt von den vorgestellten vier Entwürfen, der Favorisierung des Entwurfes des Architekturbüros Kollischon durch die Fa. NORMA und den Anmerkungen des Baureferenten Kenntnis.

Der Bauausschuss empfiehlt, den Einleitungsbeschluss für den notwendigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V + E Nr. XIII nach einem entsprechenden formlosen Antrag der Fa. NORMA an die Stadt sowie die Benennung des konkreten Vorhabenträgers entsprechend der Geschäftsordnung vom Stadtrat fassen zu lassen, wenn auch eine Einverständniserklärung des Vorhabenträgers zu einer Flächenabtretung nach Umlegungsmaßstäben gem. § 58 BauGB - pauschal 30 % - für die Erschließungsmaßnahmen und Grünflächen - u. A. für den ökologischen Ausgleich - vorliegt.

Sachverhalt

Mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 01.06.2005 wurde die Grundsatzentscheidung zur Realisierung des Nahversorgungszentrums Fürth-Dambach südlich der Breslauer Straße getroffen; durch geeignete Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Verkaufsfläche auf maximal 1500 m² begrenzt und der Ausschluss von Discountern planungsrechtlich sichergestellt wird.

Die auf der Grundlage dieses Beschlusses zwischen der Stadtverwaltung und der Fa. NORMA geführten Verhandlungen hatten u. A. als Ergebnis, dass die Fa. NORMA bzw. der Vorhabenträger ein Wettbewerbs- bzw. Gutachterverfahren auslobt. Es sollten wenigstens drei konkurrierende Entwürfe vorgelegt werden, die auch den schalltechnischen Nachweis beinhalten, dass in den angrenzenden künftigen Wohngebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schallschutz im Städtebau / DIN 18005) vorherrschen werden. Der favorisierte Wettbewerbsbeitrag soll dann Grundlage zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XIII mit entsprechendem Durchführungsvertrag werden.

Mittlerweile hat die Fa. NORMA insgesamt vier Architekten mit der Ausarbeitung von Entwürfen für das Nahversorgungszentrum an der Breslauer Straße beauftragt und einen dieser zwischenzeitlich vorgelegten Entwürfe favorisiert.

Keiner dieser sich städtebaulich nur unwesentlich unterscheidenden Entwürfe enthält eine Schallschutzkonzeption oder den erforderlichen schalltechnischen Nachweis der Konfliktbewältigung gegenüber der künftigen Wohnbebauung.

Der von der Fa. NORMA favorisierte Entwurf des Architekturbüros Kollischon zeichnet sich durch die Parallelstellung zur Breslauer Straße und die winkelförmige Anordnung zweier Gebäudeteile aus, die allerdings schallschutztechnisch ungenutzt bleibt. Der Hauptbaukörper, der den Verbrauchermarkt und einen weiteren Laden beinhalten soll, wirkt aufgrund der vorgesehenen Fassadenhöhe von ca. 8.50 m zweigeschossig; er gibt dem Nahversorgungszentrum damit das notwendige städtebauliche Gewicht; der abgewinkelte kleinere Baukörper soll einen weiteren Laden sowie eine Sparkassenfiliale beherbergen. Nach Auffassung des Baureferates könnte durch andersartige Anordnung dieses kleineren Gebäudeteiles im Bereich der nordöstlichen Grundstücksfläche ein ganz entscheidender Beitrag zum Immissionsschutz (Abschirmung des Parkplatzes für das Nahversorgungszentrum zur Wohnbebauung) geleistet werden.

Eigentlich wäre in diesem Bereich eine städtebauliche Gesamtentwicklung im Rahmen eines Bebauungsplanes sinnvoll. Es würden dann alle Grundstücke nach gleichen Maßstäben an einer Umlegung teilnehmen. Nach überschlägigen Berechnungen aufgrund des vorliegenden Bebauungskonzeptes ist mit einem Flächenabzug von (mindestens) 30 % zu rechnen.

Da für den überwiegenden Teil des Geländes die entwässerungstechnischen Voraussetzungen noch nicht gegeben sind, das Nahversorgungszentrum jedoch noch in vorhandene Systeme entwässert werden kann, ist in diesem Fall die Trennung in zwei Verfahren zweckmäßig. Um jedoch eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung (§ 1 BauGB) zu gewährleisten, muss bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der gleiche Zuteilungsmaßstab angelegt werden, wie bei den Restflächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 278 d. Dies rechtfertigt die Anwendung von § 58 BauGB (pauschaler Abzug von 30 %) für die in § 55 Abs. 2 BauGB genannten Flächen.

Das Baureferat empfiehlt deshalb, eine Zusage zu dieser Regelung gleich mit dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zu verlangen.

Das Baureferat empfiehlt dem Bauausschuss weiter, von den vorgestellten vier Entwürfen, der Favorisierung des Entwurfes des Architekturbüros Kollischon durch die Fa. NORMA und die

Anmerkungen des Baureferenten Kenntnis zu nehmen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung bezüglich der Lärmschutzproblematik ist erforderlich.

Der Bauausschuss sollte dem Stadtrat empfehlen, den Einleitungsbeschluss für den notwendigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V + E Nr. XIII nach einem entsprechenden formlosen Antrag der Fa. NORMA an die Stadt sowie die Benennung des konkreten Vorhabenträgers entsprechend der Geschäftsordnung vom Stadtrat nur fassen zu lassen, wenn auch eine Einverständniserklärung des Vorhabenträgers zur Abtretung einer Fläche nach Umlegungsmaßstäben (pauschal 30%) vorliegt.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
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. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. V+E Nr. XIII

Fürth, den 15.07.2008

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Herr Liebers

Tel.:
974 3314