TOP [ ] -ö-

Stadt Fürth

I. Vorlage

☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Bau- und Werkausschuss
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	26.11.2008

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
	Aufstellungsbeschluss (BA)	26.05.1997	X				
	Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	12.11.2007		X			
	Konkretisierungsbeschluss (BWA)	16.07.2008	X				
	Aufstellungsbeschluss (SR)	30.07.2008	X				
	Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	24.11.2008					

Betreff
Bebauungsplan Nr. 260 b „Eckart-Plaza“ für das Gebiet zwischen Schwabacher Straße, Flößaustraße, Neumannstraße und Kaiserstraße
Auslegungsbeschluss

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
18.11.2008

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:
Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung

Folgende Anlagen liegen in der Sitzung auf:
Schalltechnische Berechnungen, Altlastenuntersuchung

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird gem. den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 260 b „Eckart-Plaza“ wird gebilligt und ist gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind hiervon zu benachrichtigen.
4. Gleichzeitig wird gem. § 4 a Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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, wurde das Verfahren zwischenzeitlich mit einem neuen Projektentwickler wieder aufgegriffen. 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 Standortgutachten der Fa. CIMA vom August 2007 bewertet das geplante Einzelhandelsprojekt positiv. Die Regierung von Mittelfranken hat in einer landesplanerischen Überprüfung des geplanten Lebensmittelmarktes einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.250 m² Verkaufsfläche festgestellt, dass negativen Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2006 (LEP) nicht zu erwarten sind. Das Wirtschaftsreferat der Stadt Fürth geht ebenfalls von einer Verträglichkeit der angegebenen Verkaufsfläche aus.
Zwischenzeitlich wurde auf Wunsch des Investors eine nochmalige Erhöhung der Verkaufsflächen auf nunmehr insgesamt 2.550 m² vorgenommen. Es ist geplant, die Gesamt-Verkaufsflächen aufzuteilen in:

Lebensmittelmarkt	ca.	2.000 m²
Getränkemarkt	ca.	500 m²
Bäckerei/Bistro	ca.	50 m²
insgesamt	ca.	2.550 m²

Nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken ergeben sich durch die Erhöhung der Verkaufsfläche an der seinerzeitigen landesplanerischen Einschätzung keine Änderungen.

Wenn der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss, in dessen Sitzung am 24.11.2008 eine nochmalige Vorberatung erfolgt, dem Vorhaben zustimmt, soll das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bauausschuss hatte mit Beschluss vom 16.07.2008 die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 260 b, für den bereits seit 26.05.1997 ein Aufstellungsbeschluss vorliegt, konkretisiert. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem damaligen Aufstellungsbeschluss geringfügig geändert. Am 30.07.2008 hat der Stadtrat die Konkretisierung zur Kenntnis genommen und gemäß der neuen Geschäftsordnung die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 260 b handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die Nachverdichtung von Flächen ermöglicht und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Die Aufstellung soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a erfolgen. Gemäß § 13 Abs. 3 wird im Aufstellungsverfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1087/7, 1092/3, -/14, -/15, -/17, -/21, 1093/4, -/8 und -/9 in dem Bereich zwischen Schwabacher Straße, Flößaustraße, Neumannstraße und Kaiserstraße.
Als ein wesentlicher Inhalt der Festsetzungen ist vorgesehen, die Fläche für den Lebensmittelmarkt als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen. Für die übrigen Bereiche innerhalb des Plangebietes (bestehendes Bürogebäude der Fa. Eckart, Ämtergebäude Süd, bestehende und geplante Wohnbebauung in der Neumannstraße sowie geplantes Park- und Garagenhaus in der Flößaustraße) wird ein Mischgebiet festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen zu Dachformen sowie festgesetzte Gebäudehöhen und grünordnerische Maßnahmen dienen der erforderlichen Einfügung in die Umgebung. Außerdem wurde im Rahmen des Verfahrens ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Dennoch wurde den Bürgern in der Zeit vom 08.09.-18.09.08 Gelegenheit gegeben, Anregungen und Einwendungen zur Planung zu äußern. Eine Anwohnerin hat folgende Anregungen vorgebracht:

Anregung: Wegen der bereits jetzt bestehenden schwierigen Parksituation im Umfeld wurde gebeten, auch für „bestehende“ Anwohner Parkplätze zu schaffen.

Abwägungsvorschlag: Im Geltungsbereich werden die nach Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter des Büro- und des Ämtergebäudes sowie für die neu hinzukommenden Wohnungen in der Neumannstraße im Park- und Garagenhaus und teilweise im Hofbereich nachgewiesen. Für den geplanten Supermarkt stehen während der Öffnungszeiten Parkplätze in ausreichender Anzahl im Hof zur Verfügung. Somit entsteht durch das Vorhaben kein zusätzlicher Parkdruck im Umfeld. Es ist allerdings nicht möglich, für die bestehende Wohnbebauung Stellplätze im geplanten Park- und Garagenhaus zur Verfügung zu stellen. Aus Schallschutzgründen dürfen dort nur ca. 27 Stellplätze nachts genutzt werden. Diese sind zum Nachweis für die geplante Wohnbebauung in der Neumannnstraße erforderlich.

Anregung: Es wird gefragt, ob durch eine Begrenzung der Öffnungszeiten die Lärm- und Abgasbelästigung durch das Nahversorgungszentrum eingeschränkt werden kann. Lkw-Fahrten durch das Wohngebiet zur Anlieferung und während Wartezeiten auf die Entladung werden befürchtet.

Abwägungsvorschlag: Gemäß Schallschutzgutachten wird eine nächtliche Anlieferung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ausgeschlossen. Zusätzlich ist für die Ladezone eine geschlossene Einhausung vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrten zur Anlieferung sind von der Schwabacher Straße über die Flößaustraße oder die Kaiserstraße anzufahren. Die westlich gelegene Wohnbebauung ist vom Lieferverkehr nicht betroffen.

Das Baureferat empfiehlt, die Stellungnahme gemäß den Vorschlägen abzuwägen sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 260b zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig soll gem. § 4 a BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen ☐ nein ☐ ja Gesamtkosten €	jährliche Folgelasten ☐ nein ☐ ja €
Veranschlagung im Haushalt ☐ nein ☐ ja bei Hst. Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
Wenn nein, Deckungsvorschlag:	
Zustimmung der Käm liegt vor: ☐	Beteiligte Dienststellen: 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, 18.11.2008

_____

Unterschrift des Referenten

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