

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

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

Betreff

Ehem. Bahnflächen an der Gebhardtstr.;
a.) Revitalisierung (Zwischenbericht)
b.) Errichtung einer Quartiersgarage

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 13.11.2008

Anlagen

1. Markt- und Standortanalyse der CIMA (Auszug)
2. Stellungnahme des Stadtplanungsamtes vom 06.10.2008
3. Lageplan (Bahnflächen an der Gebhardtstr.) M 1 : 2.000
4. Städtebaulicher Rahmenplan/Flächen und Bebauung M 1 : 1.000 (Entwurf/Vorschlag der Fa. aurelis)

Beschlussvorschlag

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt den Zwischenbericht des Wirtschaftsreferenten zum aktuellen Stand der Entwicklung im Bereich der ehem. Bahnflächen an der Gebhardtstr. zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für eine Quartiersgarage in der Gebhardtstr. weiter zu konkretisieren und Erwerbsverhandlungen mit der Fa. aurelis aufzunehmen.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Stadtrats vom 12.12.2007 wurde für die ehem. Bahnflächen entlang der Gebhardtstr. die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel des weiteren Verfahrens ist, das Gesamtareal einer städtebaulich geordneten Nutzung zuzuführen. Im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse hat die CIMA Projekt + Entwicklung GmbH im Auftrag der Fa. aurelis in Abstimmung mit der Stadt Fürth die Potentiale der ehem. Bahnflächen analysiert. Die CIMA hat im Rahmen ihrer Untersuchung das Standortpotential nach verschiedenen Nutzungsschwerpunkten bewertet. Nähere Einzelheiten können dem anliegenden Auszug der Markt- und Standortanalyse (s. Anlage 1) entnommen werden. Es wurden folgende Nutzungsvarianten überprüft:

- a.) Büro/Dienstleistungen
- b.) Gewerbe
- c.) MVZ (medizinisches Versorgungszentrum)
- d.) Einzelhandel (nicht zentrenrelevant)
- e.) Parken
- f.) Sonstige (z. B. Hotel)

Seitens des Wirtschaftsreferates wird der v. g. Nutzungsmix grundsätzlich positiv bewertet. Als Schwerpunkt der Entwicklung werden die Bereiche Büro/Dienstleistung, Gewerbe und Parken (Quartiersgarage) gesehen. Einzelhandelsnutzungen sind in einem integrierten Gesamtkonzept nur für nicht zentrenrelevante Sortimente vorstellbar.

Diese Vorüberlegungen wurden zwischenzeitlich in einem ersten Entwurf eines städtebaulichen Rahmenplanes (s. Anlage 4) umgesetzt. Das Stadtplanungsamt hat mit Schreiben vom 06.10.2008 (s. Anlage 2) dazu ausführlich Stellung genommen.

Konsens besteht im Hinblick auf eine mehrgeschossige Bebauung entlang der Gebhardtstr., die für die bestehende teilweise Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der Gebhardtstr. eine Lärmschutzfunktion gegenüber der Bahnanlage übernimmt. Die Situierung der Gebäude ist noch offen. Seitens der Stadtplanung wird jedoch eine zur Straße hin offene Bebauung favorisiert. Hierzu soll noch ein detaillierter Vorschlag erarbeitet werden. Die planungsrechtliche Ausweisung soll als gewerbliche Baufläche (GE) oder als Mischgebiet mit gewerblicher Prägung (Mlg) erfolgen. Eine Ausweisung als MK-Gebiet (Kerngebiet) ist aus hiesiger Sicht nicht erforderlich und gewünscht.

Im Zuge der Neustrukturierung des Geländes soll dem Stellplatzbedarf der umliegenden Wohnbevölkerung und auch der angrenzenden Gewerbebetriebe (ehem. Modehaus Bätz/Fa. Lauer) durch die Errichtung einer Quartiersgarage Rechnung getragen werden. Hierzu wurden bereits erste Kontakte mit der Fa. aurelis geknüpft, die einem Verkauf grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber steht. Die Preisvorstellung des Eigentümers orientiert sich an der Umgebungssituation (gewerbliche Baufläche).

Beim Stellplatzbedarf wird derzeit von insgesamt etwa 300 Stellplätzen (ca. 200 Anwohnerstellplätze, ca. 100 Stellplätze für gewerbliche Nutzer) ausgegangen. Um den genauen Bedarf und die Größe der Stellplatzanlage zu ermitteln, werden derzeit die Planungen weiter konkretisiert. Der im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes (s. Anlage 4) vorgesehene Standort der Quartiersgarage muss aus Sicht der Verwaltung jedoch noch Richtung Pickertstr. verschoben werden, um eine bessere Anbindung an den

ÖPNV zu gewährleisten. Die diesbezüglichen Gespräche mit der Fa. aurelis sind noch im Gange.

Als Vorablösung soll eine erste gewerbliche Teilfläche (ca. 4.045 m², in Anlage 4/1 orange hinterlegt) an eine, bereits in Fürth beheimatete Firma, die dringenden Bedarf an einer Standorterweiterung hat, realisiert werden. Die Erschließung der Teilfläche ist grundsätzlich über die Gebhardtstr. möglich. Noch nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob die bestehende Zufahrt (mit Signalisation) gegenüber der Luisenstr. weiterhin benötigt wird.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten noch offen €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> LA	<input checked="" type="checkbox"/> SpA	<input checked="" type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. VI/StE

Fürth, den 13.11.2008

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:	1893
Hr. Röhrer / StE	