

## I. Vorlage

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium Bau- und Werkausschuss - Tischvorlage

Sitzungsteil öffentlich

Datum 06.05.2009

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					
Auslegungsbeschluss (BWA)	26.11.2008					
Beschluss einer erneuten Auslegung (BWA)	11.03.2009	X				

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 260 b „Eckart-Plaza“ für das Gebiet zwischen Schwabacher Straße, Flößbaustraße, Neumannstraße und Kaiserstraße  
 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom 05.05.2009

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

Folgende Anlagen liegen in der Sitzung auf: Schalltechnische Berechnungen der BIG Bauphysik- Ingenieur-Gesellschaft mbH Messinger + Schwarz (Gutachtlicher Bericht und Stellungnahmen), Umwelttechnische Untersuchungen des Untergrundes und Bewertung der Bausubstanz des Büros Dr. Hug Geoconsult

### Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 260 b „Eckart-Plaza“ i.d.F. vom 25.02.2009 einschließlich Begründung als Satzung zu beschließen (Satzungsbeschluss).

## Sachverhalt

Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat am 26.05.1997 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 260 b für das Eckart-Areal gefasst. Mit Beschluss vom 16.07.2008 wurde die Zielsetzung konkretisiert und der Geltungsbereich geringfügig geändert.

Am 30.07.2008 hat der Stadtrat die Konkretisierung zur Kenntnis genommen und gemäß der neuen Geschäftsordnung die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Veröffentlichung in der Stadtzeitung Fürth (Amtsblatt) Nr. 16 vom 20.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Es ist vorgesehen, auf dem Gelände der ehemaligen Eckart-Werke ein Nahversorgungszentrum anzusiedeln. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.550 m<sup>2</sup> sollen auf 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 Flößbaustraße 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 mit einer Wohnbebauung zu schließen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz der bestehenden und geplanten Bebauung vor eventuellen Lärmimmissionen aus dem Vorhaben klärt.

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 m<sup>2</sup> festsetzt. Die Aufstellung soll daher im **beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB** erfolgen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im Aufstellungsverfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen.

Mit Verfügung vom 01.08.08 wurde dies den umweltrelevanten innerstädtischen Dienststellen mitgeteilt, mit der Bitte, eventuelle Einwände gegen diese Vorgehensweise mitzuteilen. Das Grünflächenamt, das Ordnungsamt und das Amt für Umweltplanung haben zwar gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Bedenken, in ihren Stellungnahmen jedoch Anregungen und Einwände mitgeteilt, die größtenteils im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut geäußert und behandelt wurden.

Im beschleunigten Verfahren hätte - wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB - von der **frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit** abgesehen werden können. Dennoch wurde den Bürgern in der Zeit vom **08.09. - 18.09.08** Gelegenheit gegeben, Anregungen und Einwendungen zur Planung zu äußern. Lediglich eine Anwohnerin hatte damals Einwände vorgebracht, die bereits zum Auslegungsbeschluss vom Bauausschuss behandelt worden sind.

Der Bau- und Werkausschuss hat mit dem Beschluss vom 26.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 260 b mit Begründung gebilligt und seine **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 vom 17.12.2008 wurde in der Zeit vom **07.01.2009 bis zum 10.02.2009** gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die am Bauleitverfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB zu beteiligenden **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden gleichzeitig mit Schreiben vom 16.12.2008 aufgefordert, zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 b bis zum 10.02.2009 Stellung zu nehmen.

Die darauf eingegangenen Einwände und Anregungen wurden in der Sitzung vom 11.03.09 durch den Bauausschuss abgewogen und führten zu einzelnen Ergänzungen bzw. Änderungen des

Bebauungsplanes. Der Bauausschuss hat am 11.03.2009 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und dessen **erneute öffentliche Auslegung** gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Außerdem wurden die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme verkürzt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 01.04.2009 wurde in der Zeit vom **09.04.2009 bis zum 30.04.2009** gem. § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Ergänzungen und Änderungen informiert und gebeten, dazu Stellung zu nehmen.

Zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes wurden keine Einwände oder Anregungen zu den Ergänzungen und Änderungen vorgebracht.

Ein Anwohner befürchtet, dass es durch den Lebensmittelmarkt zu einer weiteren Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu einer erhöhten Unfallgefahr an dem ohnehin stark belasteten Knoten Schwabacher Straße – Kaiserstraße kommt. Er schlägt vor, das Linksabbiegen von der Schwabacher Straße aus der Innenstadt kommend in die Kaiserstraße zu verbieten, um die Kreuzung zu entlasten.

Die Anregung stellt keinen Einwand im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung dar, da gem. § 4 a Abs. 3 BauGB bestimmt wurde, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können.

Darüber hinaus liegt der Kreuzungsbereich Schwabacher Straße - Kaiserstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 260 b. Die Anregung wird dennoch zuständigkeitshalber an das SVA zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Das Baureferat bittet den Bauausschuss, Kenntnis zu nehmen und dem Stadtrat zu empfehlen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 260 b gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III.

Fürth, 06.05.2009

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Referenten

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

