

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Stadtrat Einleitung Änderung des FNP und des Bebauungsplanes Nr 373 Kavierlein	20.07.1988	x	x			
2							
3							

Betreff

Konkretisierung der Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 373 Kavierlein

Anlagen

Anlage1 Bebauungsplan Nr. 373, Anlage 2 Vorbescheid FAY,

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.

Der Bau- und Werkausschuss beschließt das mit Stadtratsbeschluss vom 20.07.1988 eingeleitete Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 373 wiederaufzunehmen und mit geänderten bzw. konkretisierten Zielsetzungen „Feinsteuerung von Einzelhandel“ im Bereich des Kerngebietes sowie in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes weiterzubetreiben. Auf die seinerzeit ebenfalls eingeleitete parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes kann aufgrund der unveränderten Nutzungen verzichtet werden.

Sachverhalt

Für den Bereich des sog. Kavierlein südlich der Poppenreuther Straße liegt seit dem 18.12.1987 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 373 vor; der Bebauungsplan setzt im Bereich Ecke Poppenreuther Straße / Espanstraße ein Kerngebiet (MK), ansonsten Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Mit Beschluss des Stadtrates vom 20.07.1988 wurde das parallel zu betreibende Änderungsverfahren für den wirksamen Flächennutzungsplan und für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 373 eingeleitet. Zielsetzung dieser Bauleitplanverfahren war seinerzeit die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen

zum Bau eines Thermalbades mit ergänzenden Einrichtungen. Dieses Verfahren konnte bekanntlich nicht zum Abschluss gebracht werden, nachdem sich herausstellte, dass ein entsprechendes Bad nicht realisiert werden würde.

Dem Baureferat liegt derzeit ein Antrag auf Vorbescheid (Fa. FAY Projekt Nr.108 GmbH) zur Bebauung des Kavierleins vor. Der Antrag sieht für das Kavierlein (zunächst) drei Bauabschnitte vor, die alle in Teilen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abweichen und in den Baufeldern „A“ und „B“ erhebliche Einzelhandelsflächenanteile aufweisen bzw. ermöglichen.

Um nunmehr auch bei eventuellen weiteren Anträgen auf einer gesicherten Rechtsgrundlage entscheiden zu können, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 373, wie bereits 1988 beschlossen, mit konkretisierten Zielsetzungen geändert bzw. ergänzt werden.

Im Wesentlichen sollen hierbei die Festsetzungen bezüglich des zulässigen Einzelhandels konkretisiert werden. Das von der GfK in Abstimmung mit den Fachbehörden erarbeitete integrierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde in der Stadtratssitzung am 19.05.2010 als künftige Handlungsempfehlung beschlossen; es bildet die Grundlage für weitere Überlegungen in der Bauleitplanung.

So soll nach Einschätzung des Wirtschaftsreferates aufgrund der Empfehlungen der GfK im Baufeld „A“ (nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Kerngebiet MK gelegen) ein Ausschluss des zentrenrelevanten Sortimentsbereiches gemäß Fürther Liste 2010 festgesetzt werden. Eine Reduzierung der Bruttogeschossfläche für Einzelhandel erscheint aus der Sicht des Wirtschaftsreferates nicht von zentraler Bedeutung; dies sollte einvernehmlich in ergänzenden Gesprächen mit dem Projektentwickler/Eigentümer festgelegt werden.

Baufeld „B“ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Der hier vorgesehene Baukörper stellt die schalltechnische Abschirmung für das dahinterliegende Baufeld „C“ dar. Die vorgesehenen Nutzungen Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen werden seitens des Wirtschaftsreferates als unkritisch eingeschätzt. Einzelhandelsnutzungen hingegen sollen nur zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebietes im weitesten Sinne dienen (Deckung des täglichen Bedarfs). Zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels und zur Verhinderung wahlloser Ansiedlungen von Fachmärkten und Discounter sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend konkretisiert werden, dass Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise im Erdgeschoss bei einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² je Einzelfall zulässig sind. Läden und Verkaufsflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ohnehin nur zulässig, wenn ihnen eine eindeutige Versorgungsfunktion für das Gebiet zukommt (§ 4 BauNVO).

Im Baufeld „C“ ist ausschließlich Wohnbebauung vorgesehen; die beantragte städtebauliche Struktur bewegt sich in etwa im Umgriff der Baufläche des Bebauungsplans, bietet jedoch städtebauliche, funktionale und grünordnerische Vorteile. Auf der Grundlage der durch SpA formulierten planungsrechtlichen Zustimmung wurde der Vorbescheid für Baufeld „C“ am 01.04.2010 durch die Bauaufsicht bereits erteilt.

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

III.

Fürth, den 28.05.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Herr Liebers

Tel.:
974 3314