

Tischvorlage

Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Stadtrat

Sitzungsteil

öffentlich

Datum

11.05.2005

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Nein-Stimmen
				angen.	abgel.	
1	Bauausschuss	16.06.04				
2	Stadtrat	23.06.04				
3						

Betreff

Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XV für den Elektrofachmarkt Saturn

hier: Auslegungsbeschluss

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
10.05.2005

Anlagen

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XV „Elektrofachmarkt Saturn“ i. d. F. vom 20.01.2005 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die dazugehörige Begründung

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen und Abwägungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XV „Elektrofachmarkt Saturn“ i. d. F. vom 20.01.2005 einschließlich der dazugehörigen Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan.
3. Der Stadtrat beschließt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu benachrichtigen.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 07.06.2004 beantragte die Firma MEDIA-SATURN GmbH als Vorhabenträger die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß §12 BauGB.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2004 beschlossen, für den Bereich Ecke Würzburger Straße / Kapellenstraße am Kulturforum Schlachthof, entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes einzuleiten.

Mit der Veröffentlichung wurde der o. g. Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Fürth vom 19.01.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Elektrofachmarkts „Saturn“ mit ca. 4600m² Verkaufsfläche zu schaffen. In dem Gebäude sollen in den Untergeschossen zwei Parkebenen mit ca. 200 Stellplätzen entstehen, die auch öffentlich genutzt werden können. Das im Eigentum der Stadt Fürth verbleibende großzügige Vorfeld zwischen dem künftigen Elektrofachmarkt und der Würzburger Straße soll durch Baumpflanzungen sowie umfangreiche bauliche Maßnahmen gestalterisch aufgewertet werden. Die Verkehrskonzeption hinsichtlich der Tiefgaragenein- und Ausfahrten sowie der Anlieferung machen entsprechende Umbaumaßnahmen im Bereich der Kapellenstraße einschließlich neuer Lichtzeichenanlage notwendig.

Der Geltungsbereich des dazu notwendigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überdeckt teilweise den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 415 a, der an dieser Stelle ein mehrgeschossiges Park- und Garagenhaus festsetzt.

In dem Zeitraum vom 24.01.2005 bis zum 17.02.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Mit Anschreiben vom 31.03.2005 wurde den beteiligten Behörden und innerstädtischen Dienststellen bis zum 29.04.2005 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Sowohl im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit als auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden Anregungen vorgebracht, die nachfolgend in zusammengefasster Form dargestellt sind.

Einwände zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen ausschließlich die Einwendungen des Herrn Dr. Förster, vertreten durch die Anwaltskanzlei Bissel und Partner, ein. In dem Schreiben sind allerdings überwiegend private Belange aufgeführt, die nicht Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens sind. So sind Herrn Dr. Förster grundsätzlich von der Stadt Fürth vertraglich 4 Stellplätze zugesichert worden, deren ersatzweise Unterbringung allerdings noch einer privatrechtlichen Klärung zwischen Herrn Dr. Förster und der Stadt Fürth bedarf.

Als weiteren Aspekt weist Herr Dr. Förster ausführlich auf die Immissionsbelastung durch Feinstaub in Zusammenhang mit der EU-Richtlinie hin. Diesbezüglich wird auf den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 415 a verwiesen, der an gleicher Stelle ein eher größeres Parkhaus mit Zu- und Ausfahrten sowohl an der Würzburger Straße, als auch an der Kapellenstraße festsetzt. Darüber hinaus ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 415 a ein von der Würzburger Straße aus erschlossener Busparkplatz vorgesehen. Als Ergebnis umfangreicher Verhandlungen mit der Fa. Saturn konnte erreicht werden, dass der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr ausschließlich über die Kapellenstraße abgewickelt wird. Somit kann gegenüber dem (rechtskräftigen) Bebauungsplan Nr. 415 a nicht von einer Verschlechterung der Verkehrssituation zu Gunsten des Herrn Dr. Förster ausgegangen werden.

Im Übrigen wurde in vergangenen Tagen in einem Gerichtsurteil zur Feinstaubproblematik festgestellt, dass selbst im Falle einer Überschreitung der Grenzwerte noch kein direkter Handlungsbedarf seitens der Kommune ausgelöst wird. Unberührt davon bleibt allerdings der Luftreinhalteplan, dessen Ziele und Maßnahmen in nächsten Jahren umzusetzen sind. Darüber hinaus erschienen technische Maßnahmen an den Fahrzeugen erforderlich, die allerdings nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes sein können.

Der Einwand wird somit zurückgewiesen.

Hinsichtlich der Lärmbelastung wird ergänzend auf die seitens des Vorhabensträgers noch zu erbringende schallschutztechnische Überprüfung hingewiesen. Im Rahmen dieses Gutachtens ist nachzuweisen, dass die zulässigen Grenzwerte der benachbarten Gebiete, insbesondere der Tiefgaragenein- und ausfahrt gegenüberliegenden Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Was die Art der Nutzung anbelangt, so weist Herr Dr. Förster darauf hin, dass der geplante Elektrofachmarkt aufgrund seiner Größe von ca. 4.600 m² typischerweise nur in einem Sondergebiet zulässig wäre. Dies trifft nicht ausschließlich zu; aus planungsrechtlicher Sicht sind Vorhaben des großflächigen Einzelhandels auch in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig.

Der wirksame Flächenutzungsplan weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus; somit stellt die Festsetzung eines Kerngebiets die Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan dar.

Der Einwand wird damit zurückgewiesen.

Einwände zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Innerstädtischer Dienststellen

Wasserwirtschaftsamt

Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die mögliche Belastung des Grundwassers mit LHKW und Mineralölkompontenten hin. Die unschädliche Ableitung des Grundwassers sollte gewährleistet sein. Ferner wird auf die Einhaltung (Hochwasserschutz) der verschiedenen Wasserspiegellagen hingewiesen. Nähere Einzelheiten müssen im Baugenehmigungsverfahren durch das Wasserwirtschaftsamt festgelegt werden.

Behandlung:

Im Rahmen des Grundstücksverkaufs verpflichtet sich die Stadt Fürth zur altlastenfreien Übergabe der Liegenschaft. Evtl. vorhandene Altlasten müssen somit auf Kosten der Stadt Fürth beseitigt werden.

Überdies wird das Grundstück zu 100% überbaut. Dachabwässer können daher nicht auf dem Grundstück versickert werden. Die Wasserspiegellagen werden zur Beachtung bzw. Einhaltung an die Fa. Saturn weitergegeben.

Der Hinweis ist somit berücksichtigt.

Gesundheitsamt

Das Gesundheitsamt weist auf mögliche Altlasten hin. Diese seien hinsichtlich der künftigen Nutzung zu überprüfen. So sei bei Aushubmaßnahmen die Entsorgung von möglicherweise vorgefundenen Auffüllungen, z. B. Bauschutt mit dem Ordnungsamt abzuklären. Eventuell erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahmen seien passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass einem größeren Personenkreis zugängliche Gebäude nach Möglichkeit behindertengerecht zu gestalten sind.

Behandlung:

Ein Altlastengutachten liegt vor. Die Kosten für die Beseitigung der Altlasten übernimmt die Stadt Fürth (vgl. Behandlung Wasserwirtschaftsamt). Hinsichtlich der Aushubmaßnahmen wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Lärmschutzproblematik wird auf das noch ausstehende schallschutztechnische Gutachten verwiesen. Dieses wird nach Vorlage sofort den zuständigen Behörden zugeleitet.

Die Hinweise sind somit berücksichtigt. Der Hinweis bezüglich der behindertengerechten Ausführung wird an die Fa. Saturn weitergegeben.

Polizeidirektion Fürth

Die Polizeidirektion weist darauf hin, dass die bestehende Lichtzeichenanlage zur Zufahrt zum Parkplatz der Polizei erhalten bleiben soll.

Behandlung:

Die fragliche Ampelanlage bleibt als solche von der Maßnahme „Saturn“ unberührt.

infra fürth gmbh

Die infra weist überwiegend auf organisatorische bzw. technische Aspekte hinsichtlich der Leitungsverlegung der einzelnen Sparten hin, die im Rahmen des Baus zu berücksichtigen sind. Ferner wird auf die Einhaltung der entsprechenden Schutzmaßnahmen bei den Baumpflanzungen hingewiesen.

Behandlung:

Die Bewältigung und Lösung der o. g. Aspekte soll wie von der infra selbst angemerkt im Zuge der Detailkoordinierung mit Saturn vorgenommen werden. Die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Baumstandorte wird im Zuge der Ausbauplanung durch das TfA/StrN überprüft bzw. mit dem SpA noch abgestimmt werden.

Die Hinweise sind somit berücksichtigt.

Eingegangene positive Stellungnahmen:

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im maßgeblichen Zeitraum keine Einwendungen gegen den V + E Nr. XV vorgebracht: N-ERGIE, Staatliches Vermessungsamt, Landratsamt Fürth, IHK-Gremium Fürth, Landesverband des bayerischen Einzelhandels, Pfleger der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke, Stadt Erlangen, Stadt Zirndorf, Stadt Nürnberg, GWF, Gewässerschutzbeauftragter der Stadt Fürth, Untere Landesplanungsbehörde, Jugendamt.

Bisher noch nicht eingegangene Einwendungen:

Verschiedene Behörden und Träger öffentlicher Belange wie die Regierung von Mittelfranken sowie der Planungsverband Mittelfranken haben um eine Verlängerung der Abgabefrist gebeten.

Aufgrund der engen Zeitschiene sollen deshalb alle nach dem 29.04.05 eingegangenen Einwendungen im Rahmen des Verfahrensschrittes „Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung“ behandelt werden! Eine diesbezügliche Abwägung und Beschlussfassung erfolgt damit erst beim Satzungsbeschluss.

Dies betrifft auch die Anregungen der Bürgerinitiative Pro Kulturforum, die Ende April 2005 eingingen.

Auf der Grundlage des vom Bauausschuss am 27.04.2005 diskutierten Sachstandsberichtes und zur Kenntnis genommenen überarbeiteten Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll nunmehr die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XV durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	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. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung an SpA-Pl/B