

Tischvorlage

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungs-termin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss	27.09.02		X			4
	Stadtrat	23.10.02		X			
2	Bau-, Umwelt-, Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	28.02.05		X		10	5
3	Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	07.03.05		X			
	Stadtrat	16.03.05		X			
	Bauausschuss	06.04.05					
	Stadtrat	11.05.05					

Betreff

**Grundsatzentscheidung zur Realisierung des "Nahversorgungszentrums Fürth-Dambach" südlich der Breslauer Straße und zur Weiterentwicklung und Konkretisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 278 d**

Anlagen

- Anlage 1 Reduziertes Nahversorgungszentrum der Fa. Reichsbodenfeld Süd
- Anlage 2 Städtebauliches Strukturkonzept mit reduziertem Nahversorgungszentrum der Fa. Reichsbodenfeld Süd
- Anlage 3 Alternativplanung der Fa. Norma
- Anlage 4 Aktennotiz zur Klärung der Verfügbarkeit der Flächen des ESW
- Anlage 5 Städtebauliches Strukturkonzept mit der Alternativplanung der Fa. Norma
- Anlage 6 Städtebauliches Entwurfskonzept Fa. Reichsbodenfeld
- Anlage 7 Städtebauliches Entwurfskonzept der Fa. Norma

## Beschlussvorschlag

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen und sind Grundlage folgender alternativer Beschlüsse:
  - A Der Bauausschuss stimmt der Realisierung eines "Nahversorgungszentrums Dambach" durch die Fa. Reichsbodenfeld Süd südlich der Breslauer Straße und östlich der geplanten Verlängerung des Mohnweges auf der Grundlage der Anlage 2 zu. Dabei soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass die Verkaufsfläche für diese Einrichtung auf maximal 1500 m<sup>2</sup> beschränkt wird; der Ausschluss von Discountern ist planungsrechtlich abzusichern; der noch unbeplante Restbereich zwischen der Breslauer Straße und der Südwesttangente ist als aufgelockertes Einfamilienhausgebiet zu entwickeln.  
Ein entsprechender Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch den Investor zu stellen.
  - B Der Bauausschuss stimmt der Realisierung eines "Nahversorgungszentrums Dambach" durch die Fa. Norma südlich der Breslauer Straße und westlich der geplanten Verlängerung des Mohnweges auf der Grundlage der Anlage 5 zu. Dabei soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass die Verkaufsfläche für diese Einrichtung auf maximal 1500 m<sup>2</sup> beschränkt wird; der Ausschluss von Discountern ist planungsrechtlich abzusichern; der noch unbeplante Restbereich zwischen der Breslauer Straße und der Südwesttangente ist als aufgelockertes Einfamilienhausgebiet zu entwickeln.  
Ein entsprechender Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch den Investor zu stellen.

## Sachverhalt

28.02.2005 Bau-, Umwelt-, Wirtschafts- und Grundstücksausschuss

In der gemeinsamen Sitzung des Bau-, Umwelt-, Wirtschafts- und Grundstücksausschusses am 28.02.2005 wurde die Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch die Ausweitung einer Sonderbaufläche für ein Nahversorgungszentrum mit der Zweckbestimmung Ladengebiet im Bereich der Breslauer Straße/Südwesttangente beschlossen.

Wirtschafts- und Grundstücksausschuss

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung am 07.03.2005 beschlossen, die Verkaufsflächen des vorgesehenen Nahversorgungszentrums auf Maximal 1500 m<sup>2</sup> zu begrenzen; der Ausschluss von Discountern soll im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

16.03.2005 Stadtrat

In der Sitzung des Stadtrates am 16.03.2005 wurde der Beschluss des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses bestätigt (Verkaufsflächen maximal 1500 m<sup>2</sup>; Ausschluss Discounter im städtebaulichen Vertrag).

In einem Gespräch nach den o. g. Beschlüssen hat die Fa. Reichsbodenfeld Süd, vertreten durch Herrn Brunner, als Investor nochmals deutlich gemacht, dass die ursprünglich vorgesehene Planung (Einzelhandelsflächen westlich der Verlängerung des Mohnweges) nicht umgesetzt werden kann, da die betreffenden Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Das Baureferat hat daher ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, bei dem das reduziertes Nahversorgungszentrum des Investors (Anlage 1) unter Berücksichtigung der für ihn verfügbaren Grundstücke an geeigneter Stelle vorgesehen wurde (Anlage 2).

Auf der Basis des vorgelegten Konzeptes kann ebenfalls die schon seit längerem vorgesehene Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bauungsplanes 278d weiterbetrieben werden.

Für das Nahversorgungszentrum sollte hierbei eine Obergrenze von maximal 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt und der Ausschluss von Discountern im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Das Wohngebietes soll als aufgelockertes Einfamilienhausgebietes entwickelt werden.

06.04.2005 Bauausschuss

In der Sitzung des Bauausschusses am 06.04.2005 wurde die o. g. Planung zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass der Fa Norma als konkurrierendem Investor die Möglichkeit gegeben wird eine eigene schlüssige Planung vorzulegen.

Die Fa. Norma hat hierzu fristgerecht am 29.04.2005 eine entsprechende Alternativplanung vorgelegt (Anlage 3). Dabei würde erstmals ein Rodi-Supermarkt als Vollsortimenter auftreten. Zur Erschließung benötigt die Fa: Norma jedoch eine Teilfläche aus dem Grundstück des ESW zwischen der geplanten Straße und dem Baugrundstück.

Eine Klärung der Verfügbarkeit der Flächen des ESW erfolgte am 10.05.2005 (Anlage 4). Hierbei wird durch das ESW, vertreten durch Frau Reiß-Fechter festgestellt, „dass man bereits seit Jahren vertrauensvoll mit dem Projektentwickler, Herrn Brunner zusammengearbeitet habe und dass das ESW ohne Abstimmung mit Herrn Brunner keine gegenüber der bisherigen Vereinbarung mit Herrn Brunner (Optionsvertrag zu Gunsten von Herrn Brunner) abweichende Regelung treffen werde. Sie (das ESW) habe daher auf Anfrage der FA. Norma keinerlei Zusagen an die Fa. Norma abgegeben. Wenn der Stadtrat –aus welchen Gründen auch immer- für das Konzept Norma entscheide, werde das ESW die vom Stadtrat gewollte Lösung nicht behindern, wenn ein angemessener Ausgleich für die bisherigen Aufwendungen des ESW bzw. von Herrn Brunner gewährt werde.

Da sich die beiden Planungen mit dem Strukturkonzept des Stadtplanungsamtes vereinbaren ließen (siehe Anlage 2 und 5) und sich das ESW nicht grundsätzlich weigert die zur Erschließung notwendigen Flächen an die Fa. Norma zu veräußern, wurden beide Konzepte dem Stadtrat zur Entscheidung für einen der beiden Investoren vorgelegt.

11.05.2005 Stadtrat

In der Sitzung am 11.05.2005 hat der Stadtrat über das Nahversorgungszentrum an der Breslauer Straße beraten und das Problem in den Bauausschuss am 01.06.2005 verwiesen. Dort soll erneut über die Angelegenheit in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht beraten werden. Beiden Investoren wurde die Möglichkeit eingeräumt bis zum 31.05.2005 anhand von Skizzen und Vorschlägen Ihre Konzeption zu verdeutlichen.

Beide Investoren haben nun weiterentwickelte Entwurfskonzepte erarbeitet. Diese liegen als Anlage 6, Städtebauliches Entwurfskonzept Fa. Reichsbodenfeld und Anlage 7, Städtebauliches Entwurfskonzept der Fa. Norma dieser Beschlussvorlage bei und werden nun gemäß dem Stadtratsbeschluss, dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

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"/> Vwhh <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 checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

II. POA/Org2 zur Versendung der Tagesordnung

III. Ref. V/SpA

Fürth, 31.05.2005

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

Sachbearbeiter/in:  
Herr Meyer

Tel.:  
974-2654