

## I. Vorlage

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

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 (BA)	26.11.2008					
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	09.03.2009					

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 260 b „Eckart-Plaza“ für das Gebiet zwischen Schwabacher Straße, Flößbaustraße, Neumannstraße und Kaiserstraße  
 Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom 25.02.2009

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

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. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden gemäß den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 260 b „Eckart-Plaza“ und der Begründung werden gebilligt. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut eingeholt. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; in der erneuten Bekanntmachung wird darauf hingewiesen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen verkürzt.

## 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.

Im Folgenden wurden die wesentlichen Einwände und Anregungen der Träger öffentlicher Belange mit dem Abwägungsvorschlag kurz zusammengefasst. Die ausführlichen Fassungen finden sich im Anhang der Beschlussvorlage.

#### Regierung von Mittelfranken

Die Zweckbestimmung „Ladengebiet“ für das Sondergebiet ist für das Vorhaben nicht zutreffend und wurde entsprechend der Anregung in „großflächiger Einzelhandel“ geändert.

#### Wasserwirtschaftsamt / Ordnungsamt (Abteilung Abfallrecht sowie Abteilung Altlasten und Bodenschutz) / Landratsamt Fürth (Gesundheitsamt)

Die gemäß den Stellungnahmen des WWA und des OA empfohlenen Festsetzungen zum Thema Altlasten wurden zusammengefasst. Der Punkt Altlasten wurde wie folgt ergänzt und komplett von den textlichen Festsetzungen in den Punkt nachrichtliche Übernahmen verschoben.

Da laut den umwelttechnischen Untersuchungen der Fa. Dr. Hug Geoconsult mit Schadstoffbelastungen des Untergrundes und der vorhandenen Bausubstanz zu rechnen ist und das Plangebiet in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Rednitztal liegt, wurden weitere Punkte zum Umgang mit Abrissmaterial und Bodenaushub wie ständige Überwachungen durch Sachverständige, chargenweise Beprobungen u. ä. aufgenommen.

Darüber hinaus wird ein Hinweis auf eine Belastung durch einen Ölunfall im Jahr 1985 in die Begründung aufgenommen sowie dem Architekten weitergegeben.

Damit wurden auch die Einwände des Gesundheitsamtes bezüglich Wasserschutzzone und Altlasten berücksichtigt.

#### Ordnungsamt (Wasserrecht wassergefährdende Stoffe und allgemein)

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass Tankstellen aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet unzulässig sind. Weitere Hinweise zu besonderen Vorschriften im Bereich der Wasserschutzzone waren bereits Bestandteil der nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes bzw. wurden noch ergänzt.

Der erforderliche Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung im Bereich des Wasserschutzgebietes wurde bereits eingereicht.

#### Ordnungsamt (Abteilung Naturschutz)

Aufgrund des Hinweises des OA auf die Baumschutzverordnung der Stadt Fürth wurde in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Formulierung aufgenommen. Dieser Hinweis sowie die Baumbestandskartierung des planenden Landschaftsarchitekturbüros werden darüber hinaus in der Begründung ergänzt.

#### Ordnungsamt (Immissionsschutz)

Die vom OA gewünschten Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zum Punkt Lärmschutz wurden eingearbeitet.

#### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Die Fläche wird von Seiten des Landesamtes als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Die gewünschten Hinweise zum Umgang mit Funden wurden in die nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen und werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

#### Polizeiinspektion Fürth

Von Seiten der Polizei werden Bedenken bzw. Anregungen bezüglich einer möglicherweise entstehenden Konfliktsituation durch eine neue Abbiegespur in der Kaiserstraße geäußert. Nach Abstimmung mit SVA und Vpl soll die Entwicklung des Verkehrs zunächst abgewartet werden und später gegebenenfalls durch Markierungen eine Lösung herbeigeführt werden.

Des Weiteren führte die Abwägung der Anregungen der innerstädtischen Dienststellen innerhalb des Baureferates zu folgenden Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes:

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz wurde auf dem Planblatt und in der Begründung ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel / Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg und die Empfehlung von Bodensondierungen ergänzt. Auf Anregung des

Grünflächenamtes wurden Festsetzungen hinsichtlich des Schutzes der geplanten Baumstandorte ergänzt.

Das Baureferat empfiehlt, die Stellungnahmen gemäß den Vorschlägen abzuwägen sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 260 b einschließlich Begründung zu billigen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Gleichzeitig sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt werden. Es wird empfohlen, gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zu bestimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. In der erneuten Bekanntmachung muss darauf hingewiesen werden. Außerdem wird empfohlen, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen zu verkürzen.

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 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, 25.02.2009

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

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