

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/194/2013

Stadt Fürth: Bebauungsplan Nr. 370a Neuer Einkaufsschwerpunkt an der Rudolf-Breitscheid-Straße, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB; hier: Stellungnahme der Stadt Erlangen

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
-----------------------	---------------	------------	--------------------	-------------------

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	16.04.2013	Ö	Kenntnisnahme	
---	------------	---	---------------	--

Beteiligte Dienststellen
Ref II/WA

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

1 Verfahren

Die Stadt Fürth stellt den Bebauungsplan 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Erlangen um Stellungnahme zur Planung bis zum 12.03.2013 gebeten.

Aufgrund des Sitzungstermins des UVPA hat die Verwaltung um eine Fristverlängerung für die Abgabe der Stellungnahme bis zum 26.04.2013 gebeten. Diese wurde mit Verweis auf das beschleunigte Verfahren nicht gewährt. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass mögliche Einwendungen auch noch im Rahmen der getrennt durchgeführten Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingebracht werden können.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der sogenannten „Neuen Mitte“ Fürth zu schaffen. Die teilweise leerstehenden Bereiche in zentraler Innenstadtlage sollen wiederbelebt bzw. umgenutzt werden. Statt des zuvor geplanten großflächigen Einkaufszentrums beabsichtigt ein neuer Investor nun die Errichtung von einzelnen Geschäftshäusern unter Beibehaltung der städtebaulichen Struktur.

3 Lage, Größe und Erschließung des Vorhabens

Die für die Realisierung vorgesehenen Grundstücke liegen beiderseits der Rudolf-Breitscheid-Straße in zwei weitgehend geschlossenen Baublöcken. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage am östlichen Rand der Fußgängerzone und mittig im durch Beschluss des Stadtrats Fürth festgelegten „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,68 ha, davon ca. 0,60 ha Straßenverkehrsfläche.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz sowie das bestehenden ÖPNV-Netz. Der Stellplatzbedarf soll durch eine Tiefgarage mit ca. 170 Stellplätzen gedeckt werden. Die Baublöcke sollen unterirdisch miteinander verbunden werden. In der Rudolf-Breitscheid-Straße ist die Verlängerung der westlich angrenzenden Fußgängerzone vorgesehen.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

In einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das Gebiet als Art der baulichen Nutzung MK – Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten. Damit ist großflächiger Einzelhandel planungsrechtlich zulässig. Die maximale Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Aus städtebaulichen Gründen soll die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die Geschossflächenzahl GFZ von 3,0 überschritten werden.

Obergrenzen für zulässige Verkaufsflächen werden nicht festgesetzt. Laut Begründung sollen entsprechend dem zugrunde liegenden Entwurfskonzept und gemäß Kaufvertrag zwischen der Stadt Fürth und dem Investor ca. 12.000 m² Verkaufsflächen für Einzelhandel und Gastronomie und bis zu 4.300 m² sonstige gewerbliche Flächen, z.B. Praxen, Büro- und Hotelflächen neu entstehen. Weiter wurde vertraglich vereinbart, dass 50% der Flächen für die Sparten Mode und Bekleidung und 25 % für nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden sollen.

In einem Gutachten der GfK wurde 2009 für das flächenmäßig größere Bauvorhaben der ursprünglichen Investors festgestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche in Nürnberg, Erlangen und Zirndorf und damit eventuell verbundene Beeinträchtigungen städtebaulicher Strukturen in diesen Städten zu erwarten sind.

5 Stellungnahme der Verwaltung

Der geplante Einkaufsschwerpunkt entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt Fürth als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg-Fürth-Erlangen. Durch die städtebaulich integrierte Lage kann – im Gegensatz zu Einzelhandelsgroßprojekten „auf der grünen Wiese“ – das Stadtzentrum gestärkt werden. Städtebaulich bzw. raumordnerisch motivierte Bedenken bestehen daher nicht. Ref. II und Ref. II/WA machen ebenfalls keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend.

Die Verwaltung hat der Stadt Fürth daher am 12.03.2013 mitgeteilt, dass die Stadt Erlangen keine Einwendungen im Rahmen der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB erhebt.

Anlagen: Anlage 1: Übersichtslageplan
Anlage 2: Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan 370 a der Stadt Fürth

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
IV. Zum Vorgang