

I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin | Status | Ergebnis |
|--------------------------|------------|---------------------------|----------|
| Bau- und Werkausschuss | 08.05.2013 | öffentlich - Beschluss | |

Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche /Aufgabe gewerblicher Nutzungsabsicht zugunsten Wohnen

| | |
|---|--|
| Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PI/B-Ho | |
| Anlagen: - Lageplan - Ansichtsplan (Haustyp 1) - Grundriss/ Schnitt (Haustyp 1) | |

Beschlussvorschlag:

Grundsatzbeschluss

1. Der Bau- und Werkausschuss stimmt der Aufgabe der gewerblichen Flächen zugunsten einer Folgenutzung Wohnen zu.
2. Im Anschluss an die anstehenden Verhandlungen mit dem Vorhabenträger soll ein Beschluss über die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erwirkt werden.

Sachverhalt:

Die Fa. Georg Schenk GmbH & Co.KG, beabsichtigt ein Wohnbauvorhaben auf dem Grundstück Flurnummer 153 Gemarkung Stadeln umzusetzen. Das Grundstück befindet sich auf der Ostseite der Stadelner Hauptstraße. Im Süden grenzt es an den Straßäckerweg; die Bayernstraße bildet die westliche Begrenzung. Die Grundstücksgröße beträgt rd. 10.000 m².

Im Umfeld des Grundstücks finden sich sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnen. Im Nördlich des Grundstückes befinden sich gewerbliche Nutzungen (u.a. Handel mit Wohnmobilen), daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen an. Östlich (Bayernstraße) und südlich (Straßäckerweg) des Grundstücks wird das Umfeld vor allem durch Wohnnutzungen geprägt. Im Nordosten befindet sich ein weiterer gewerblicher Nachbar (Fa. Wacker Neuson).

Das betreffende Grundstück liegt zurzeit brach und ist an o.g. Vorhabenträger verkauft worden. Die Freiwillige Feuerwehr (ABC-Fachdienst) nutzt gegenwärtig als Mieter auf dem Grundstück befindliche Hallen zum Abstellen von Fahrzeugen nebst Technik.

Gemäß Bebauungsplan (Nr. 394, 4. Änderung) ist das Grundstück als „Gewerbegebiet“ im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auch der vorbereitende Bauleitplan stellt den

Standort als „gewerbliche Baufläche“ dar.

Die geplante Wohnnutzung ist als Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche unter Aufgabe der gemäß Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorgesehenen gewerblichen Nutzung zu beurteilen. Da durch die geplante Nutzung der bestehende Bebauungsplan in seinen Grundzügen berührt ist, ist zur planungsrechtlichen Absicherung ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der gegenwärtige Planungsstand des Vorhabenträgers ist den Anlagen zu entnehmen (Eingang SpA 22.04.2013). Es soll eine Wohnanlage mit unterschiedlichen Einfamilienhausautypen (13 Reihenhäuser, 12 Doppelhaushälften und 8 Kettenhäuser) errichtet werden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (zu den gewerblichen Nachbarn) ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m vorgesehen. Die hieran anschließende zweigeschossige Reihenhausezeile (Typ 1) soll Satteldächer erhalten, die übrigen ebenfalls zweigeschossigen Häuser (Typ 2 und 3) ein Flachdach erhalten. Die erforderlichen Stellplätze sollen zum Teil entlang der Stadelner Hauptstraße als Garagenzeile nachgewiesen werden. Die interne Erschließung soll über die Straßen Straßäckerweg, Stadelner Hauptstraße und Bayernstraße erfolgen.

Die Durchführung des Vorhabens wäre mit einem Abriss der gegenwärtig auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen verbunden.

Im Wirtschaftsreferat bestehen hinsichtlich einer Umwandlung in Wohnbaufläche keine grundsätzlichen rechtlichen und fachlichen Bedenken, insbesondere bei Zustimmung der Nachbarn. Diese Zustimmung kann mittlerweile als gegeben betrachtet werden.

Aus Sicht des Baureferates sind die Voraussetzungen für ein Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann sowohl bei der Änderung des Bauleitplanes als auch bei einem „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB angewendet werden. Im Wege eines Bauleitplanverfahren sind insbesondere die folgenden Themen abzuarbeiten:

- Konfliktbewältigung Lärmschutz (Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Berücksichtigung der bestehenden Gewerbebetriebe)
- Prüfung artenschutzrechtlicher Belange; ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Evt. Altlastenbeprobung
- Evt. Leistungsfähigkeitsuntersuchung bei Ausbildung eines neuen Knotenpunktes auf der Stadelner Hauptstraße

Der Vorhabenträger hat bereits eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Bezogen auf die geplante Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten. Die den gewerblichen Nutzungen abgewandten Gebäudeseiten der geplanten Riegelbebauung sowie die hieran südlich anschließenden Gebäude halten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete ein. Zur Abwendung der Straßenverkehrsgeräusche dient die Gargenzeile auf der Grundstückswestseite.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist in erster Linie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erwarten.

Ein Anfangsverdacht zu möglicherweise bestehenden Altlasten leitet sich aus der früheren gewerblichen Nutzung des Standortes ab.

Die Einbeziehung der Stadelner Hauptstraße in die Planung dient der Absicherung der verkehrlichen Erschließung und der hiermit möglicherweise verbundener baulicher Maßnahmen (z.B. Querungshilfe für Fußgänger, Verlegung des Fuß- und Radweges oder Einrichtung einer Abbiegehilfe).

Das zukünftige Bebauungsplangebiet soll das Vorhabensgrundstücks (Flurnummer 153, vgl. Lageplan), die städtischen Grundstücke (Fl. Nr. 155/20 und 155/17) im Zufahrtsbereich zum

Vorhabensgrundstück vom Straßäckerweg sowie den anschließenden Knotenpunkt Straßäckerweg/Stadelner Hauptstraße nebst hieran anschließenden Teilbereichen der Stadelner Hauptstraße umfassen.

Im nächsten Schritt stehen zunächst noch weitere Verhandlungen mit dem Vorhabenträger („Vorverfahren“) an. Hierbei soll auch die Verfahrensart (Angebotsbebauungsplan oder Vorhabenbezogener Bebauungsplan nebst Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) in Absprache mit dem Vorhabenträger geklärt werden. Beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB endet das Vorverfahren mit einem zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Neben der bauplanungsrechtlichen Absicherung sollen noch weitere Einzelheiten bezüglich ergänzender vertraglicher Vereinbarungen geklärt werden (u. a. Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers, Infrastrukturbeteiligung, Erschließung). Gemäß dem Verursacherprinzip sollen sämtliche Verfahrens- und Planungskosten zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.

Ein formaler Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens soll, nach Klärung der o.g. Punkte in einer folgenden Sitzung erwirkt werden.

Finanzierung:

| | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | | jährliche Folgekosten | | | | |
| <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | Gesamtkosten | € | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | € |
| Veranschlagung im Haushalt | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | Hst. | Budget-Nr. | im | <input type="checkbox"/> Vwhh | <input type="checkbox"/> Vmhh |
| wenn nein, Deckungsvorschlag: | | | | | | |

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 29.04.2013

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt