

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	17.07.2013	öffentlich - Beschluss	
Stadtrat	24.07.2013	öffentlich - Beschluss	

**Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 354 "Johannes-Götz-Weg") im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**V-SpA-PI/B-Ho**

**Anlagen:**

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 354 „Johannes-Götz-Weg“
- Lageplan / Systemschnitte Haustyp A und B
- Grundriss / Ansichten Haustyp A

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkausschuss beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 „Johannes-Götz-Weg“.
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.
3. Im Amtsblatt der Stadt Fürth wird bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb welcher Frist eine Äußerung zur Planung erfolgen kann.

**Sachverhalt:**

Die Stadt Fürth unterstützt ein Wohnungsbauvorhaben eines privaten Investors im o. g. Bereich in Fürth-Dambach. Das vom Vorhabensträger erarbeitete und mit dem Stadtplanungsamt abgestimmte städtebauliche Konzept zum Neubau von sieben Mehrfamilienhäusern, zwei Doppelhäusern und zwei Reihenhäuseranlagen mit jeweils drei zusammenhängenden Einzelhausscheiben soll dabei bauplanungsrechtlich abgesichert und konkretisiert werden.

Die Vorhabensgrundstücke (Fl.-Nrn. 38, 38/1 und 43) befinden sich südöstlich des Knotenpunktes von Parkstraße und Forsthausstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,10 Hektar, ist unbebaut und wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebietsumfeld wird im Wesentlichen durch zu Wohnzwecken genutzten neuzeitlichen Bebauungsstrukturen geprägt. Nördlich und östlich bestehen ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise auf großen Grundstücken von über 700

Quadratmetern. Westlich des Plangebietes schließen sich jenseits der Parkstraße und der straßenparallel verlaufenden Regionalbahnstrecke Fürth – Cadolzburg wiederum Wohnbebauungen an; hier befinden sich bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Südlich des Plangebietes befinden sich mit einer Hofstelle ältere Strukturen am Rande der historischen Ortslage von Dambach. Bedingt durch die topografische Situation, das Plangebiet ist in Richtung Süden geneigt, tritt von den genannten Strukturen der historischen Ortslage lediglich noch die Dachlandschaft in Erscheinung. Die Talrandlage des Plangebietes bewirkt, dass die weiter südlich befindliche „Hochhaussiedlung“ mit bis zu siebengeschossigen Mehrfamilienhäusern im Bereich der Bernhard-von-Weimar-Straße die Silhouette des historischen Ortskernes überragt und dadurch das Ortsbild des Plangebietes mitbestimmt.

Die planungsrechtliche Situation stellt sich gegenwärtig wie folgt dar: Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet und hieran nördlich, westlich und östlich anschließende Bereiche als Wohnbauflächen dar. Die weiter südlich gelegene historische Ortslage von Dambach ist als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht bisher nicht.

Zur gezielten Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet soll in Orientierung an der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ein qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Sachlich können Bebauungspläne der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch). Im vorliegenden Fall soll als andere Maßnahme der Innenentwicklung eine Überplanung der unbeplanten Grundstücke zur Feinsteuerung der beabsichtigten Nutzungen und zur Sicherung der Erschließung erfolgen.

Auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Baugesetzbuch sind im vorliegenden Fall erfüllt. Demnach

- handelt es sich um ein Vorhaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter.
- besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG.
- stehen keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegen.
- handelt es sich nicht um ein Vorhaben von überörtlicher Bedeutung.
- handelt es sich nicht um eine Auskragung in den Außenbereich.

Das Bebauungsplangebiet unterschreitet eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von 20.000 Quadratmetern erheblich, sodass auch eine Vorprüfung des Einzelfalls entbehrlich ist (sog. Typ- 1-Fall gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch).

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch und § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen.

Um Schwierigkeiten beim Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu vermeiden, wird von einem Verfahren auf der Grundlage des § 12 Baugesetzbuch (sog. Vorhabenbezogener Bebauungsplan) Abstand genommen.

Im anstehenden Bauleitplanverfahren soll im nächsten Schritt gem. § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht werden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

## Beschlussvorlage

Die Orientierung der städtebaulichen Konzeption des Vorhabenträgers an den Umfeldstrukturen bedingt ein hohes Maß an nicht überbauten Grundstücksfreiflächen. Im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens ist besonderer Wert auf die grüngestalterische Einbindung dieser Freiräume und insbesondere auch der Stellplatzanlagen zu setzen. Als Grundlage dient ein vom Vorhabenträger noch zu erstellender Freiflächengestaltungsplan. Eine Verbindlichkeit kann über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Der Großgrünbestand entlang der Parkstraße wird von dem Bauvorhaben nicht beeinträchtigt und soll erhalten werden. Eine Absicherung erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan.

Unter Umständen könnten Teile der vorgesehenen Bebauung - sofern die Erschließung gesichert ist - vorab genehmigt werden.

Vom Vorhabenträger ist die Zahlung eines Infrastrukturkostenbeitrages gem. Schlüssel bzw. in noch zu ermittelnder Höhe in Abhängigkeit von den geplanten Wohneinheiten zu fordern.

### Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input checked="" 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, 04.07.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt