

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Bau- und Werkausschuss	Termin 09.12.2015	Status öffentlich - Beschluss
---	-----------------------------	---

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 "Zwischen Am Weidiggraben, Hans-Bornkessel-Straße und Oststraße" (Teilumwandlung des Mederer-Altstandortes zu Wohnen); Konkretisierungsbeschluss / Weiterführung des Verfahrens

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PI/B-Ho	
Anlagen: - Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 (Konkretisierung 2015) - Städtebauliches Konzept der Deutschen Reihenhäuser AG - Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 299 mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches	

Beschlussvorschlag:

Das eingeleitete Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Deutschen Reihenhäuser AG weiter betrieben.

Sachverhalt:

Der Fürther Stadtrat hat die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 am 18.02.2009 beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde im Fürther Amtsblatt Nr. 5 vom 18.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel der Änderung war und ist, im Zusammenhang mit der Verlagerung des Produktionsstandortes der Fa. Mederer (Trolli), den brachgefallenen Gewerbebestandort für eine Wohnnutzung wieder nutzbar zu machen. Des Weiteren sollte der Handel mit gebrauchten Kraftfahrzeugen ausgeschlossen werden. Anlass dazu gab ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Gebrauchsgüterhandel für das Flurstück 1951/2. Nachdem das Grundstück mittlerweile mit einem Wohnhaus bebaut ist, besteht kein Anlass für eine Änderung im entsprechenden Bereich; der Änderungsbereich wurde angepasst.

In der Zwischenzeit wurden die Planungen konkretisiert. Die Fa. Mederer möchte ihre Verwaltungsbauten am Standort Oststraße belassen, erweitern und weiter betreiben. Nach den Umbaumaßnahmen sollen sich hier außerdem die Produktentwicklung, die Projektabwicklung sowie ein Werksverkauf konzentrieren. Der fragliche Bereich ist derzeit als Gewerbegebiet i. S.

d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und soll in Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO umgewandelt werden.

Auf den südlich anschließenden ehemaligen Produktionsflächen der Fa. Mederer ist ein Wohnungsbauvorhaben der Deutschen Reihenhäuser AG vorgesehen. Hier ist die Errichtung von 49 Reihenhäusern und einem Parkhaus geplant, welches den ruhenden Verkehr aufnehmen und zugleich die Lärmschutzfunktion gegenüber den südlich und südöstlich angrenzenden Gewerbebetrieben übernehmen soll. Dieser Bereich soll von Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO umgewandelt werden.

Die Erschließung des Reihenhäuserquartiers ist über eine öffentlich gewidmete, innere Ringstraße vorgesehen, die an die Oststraße und an die Straße Am Weidiggraben anknüpft. Das Parkhaus erhält eine separate Zufahrt an die Straße Am Weidiggraben; insgesamt werden 74 Stellplätze geschaffen; damit werden die Anforderungen der Stellplatzsatzung erfüllt.

Die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe sowie von Wohnen und Straßenverkehrslärm (v.a. Hans-Bornkessel-Straße) soll im Bauleitplanverfahren über ein schalltechnisches Gutachten geprüft werden. Im Bebauungsplan werden auf dieser Grundlage Festsetzungen getroffen.

Alle Kosten für gutachterliche Tätigkeiten im Bauleitplanverfahren werden von der Deutschen Reihenhäuser AG als Vorhabensträger übernommen. Entsprechende Verbindlichkeiten werden in einem Vorvertrag festgeschrieben. Regelungen z.B. zur Planung, Durchführung und Kostenübernahme von Erschließungsmaßnahmen, Infrastrukturkostenbeiträge etc. werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Im Bauleitplanverfahren erfolgt im nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
☐ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€	☐ nein	☐ ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.	im	☐ Vwhh	☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

II. BIPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 30.11.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt
