

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Bau- und Werkausschuss	Termin 11.07.2018	Status öffentlich - Beschluss
---	-----------------------------	---

Bebauungsplan Nr. 399, 1. Änderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<u>Anlagen:</u> 1.0_ Bebauungsplan Nr. 399, 1. Änderung vom 02.07.2018 2.0_ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 399, 1. Änderung vom 02.07.2018 mit folgenden Anlagen: - 2.1_ Baumbestandsplan - 2.2_ baumpflegerisches Konzept - 2.3_ saP_Potentialanalyse - 2.4_ Schallschutzgutachten_180702 - 2.5_ Boden_Altlastengutachten_2009 - 2.6_ Boden_Altlastengutachten_2012 - 2.7_ Boden_Altlastengutachten_2017 - 2.8_ Boden_Altlastengutachten_2017_Anlagen - 2.9_ Gutachten_Elektromagnetische Felder - 2.10_EW_II_Gutachten_Erschütterungsschutz - 2.11_Verkehrsgutachten - 2.12_saP_Zwischenbericht_180703 3.0_ Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Abwägungsvorschläge 4.0_ Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Abwägungsvorschläge	

Beschlussvorschlag:

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bau- und Werkausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 399, 1. Änderung sowie die dazugehörige Begründung (mit Anlagen).
3. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen und die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (und die innerstädtischen Dienststellen) davon zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Satzungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 für das Gebiet nördlich der Theodor-Heuss-Straße, östlich der Alfred-Nobel-Straße bzw. Schuckertstraße, westlich der Bahnlinie Nürnberg-Bamberg in der Gemarkung Stadeln

Hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen wurden in der Vergangenheit gewerblich durch einen Hersteller von Spiegelsystemen genutzt. Seit der Aufgabe des Betriebsstandortes an der Alfred-Nobel-Straße / Schuckertstraße liegt das Gelände brach und wurde sukzessiv freigemacht.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 399 ein Gewerbegebiet (GE) i. S. des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den Planungsbereich dementsprechend als gewerbliche Nutzflächen dar.

Nachdem in der Vergangenheit bereits mehrere Bauträger bzw. Investoren (aus nicht näher bekannten Gründen) erfolglos versucht haben, im dortigen Bereich eine Wohnbebauung zu realisieren, hat die P&P Acquisition & Sales GmbH das Projekt aufgegriffen und ein Bebauungs- und Erschließungskonzept für eine Wohnbebauung vorgelegt.

Es ist beabsichtigt, eine Reihenhaushausanlage (III Vollgeschosse) mit insgesamt 41 Wohneinheiten, ein Mehrfamilienhaus (zunächst IV + PH jetzt III + PH Vollgeschosse) mit insgesamt 65 Wohneinheiten sowie ein Parkhaus (IV Parkebenen) mit ca. 78 Stellplätzen zu errichten. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens soll durch das bestehende Wohngebiet erfolgen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, sind umfangreiche aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung des Gewerbe-, Verkehrs- und Fluglärms erforderlich. Aus diesem Grund hat der Fürther Stadtrat mit Beschluss vom 02.07.2008 das Satzungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 (im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB) eingeleitet.

Aus Sicht der Stadt Fürth soll das geplante Vorhaben im Sinne eines Flächen- und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.07.2008 im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht. In der Veröffentlichung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren gemäß 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt.

Der Bau- und Werkausschuss hat am 08.02.2017 die Fortführung des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes der P&P Acquisition & Sales GmbH beschlossen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens müssen auch noch vertragliche Regelungen zur Realisierung des Vorhabens in einem städtebaulichen Vertrag zwischen P&P und der Stadt vereinbart werden.

Die **vorgezogene Behördenbeteiligung** („Scoping“) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.2008 bis zum 13.05.2008 durchgeführt.

Eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.04.2017 bis 16.05.2017 durchgeführt und endete am 16.05.2017 mit einer abschließenden Erörterung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger sind in Einzelabwägungen behandelt worden und liegen dieser Verfügung als Anlage bei. Auf eine Kurzversion wurde wegen der Komplexität der Abwägung verzichtet.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.01.2017 bis zum 02.03.2017 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingereicht, die in Einzelabwägungen behandelt worden sind. Die Stellungnahmen und ausführlichen Einzelabwägungsvorschläge sind dieser Verfügung ebenfalls als Anlage beigefügt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 (einschließlich Begründung) soll nun gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (und die innerstädtischen Dienststellen) davon zu benachrichtigen.

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. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 04.07.2018

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 11.07.2018

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: