

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Stadtrat	19.12.2018	öffentlich - Beschluss

Bebauungsplan Nr. 363c "Zwischen HansasträÙe, Ruhsteinweg und Würzburger Straße"; Satzungsbeschluss (Dieser Beschluss ist nach dem Beschluss zum städtebaulichen Vertrag zum B-Plan zu fassen)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PIB-Ho	Folgende Referenzvorlage vorhanden: SpA/645/2018
Anlagen: • A-1_Bebauungsplan Nr. 363c mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen HansasträÙe, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“_Planteil (Projektstand: Satzungsbeschluss) • A-2_Bebauungsplan Nr. 363c mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen HansasträÙe, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“_Textteil (Projektstand: Satzungsbeschluss) • A-3_Begründung zum Bebauungsplan (Projektstand: Satzungsbeschluss) nebst Anlagen (nachfolgend unter Buchstaben B-1 bis Q): • B-1_Schallimmissionstechnische Untersuchung_Anlagen 1-32 zum gutachterlichen Bericht vom 27.07.2017 • B-2_Schallimmissionstechnische Untersuchung_Gutachtlicher Bericht vom 27.07.2017 • C_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für ökologische Studien (Bericht vom 11.10.2016)_ESW • D_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für ökologische Studien (Bericht vom 25.07.2017)_UVEX • E_Baumbestandsplan_Grosser-Seeger & Partner (vom 02.05.2017) • F_Bewertung des Baumbestandes_Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (Stellungnahme vom 09.11.2017) • G-1_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.1_LP_Kanal_Wasser_West • G-2_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.2_LP_Kanal_Wasser_Ost • G-3_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.3_LP_Hydraulik • G-4_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.4_LP_Sparten_Bestand • G-5_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.5_Lageplan_Geländemodell • G-6_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.6_Geländeschnitte • G-7_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.7_Lageplan_Straßenbau • G-8_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.8_Höhenpläne_Straßenbau • G-9_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Erläuterung_ESW • H_Orientierende Untersuchung Altlasten und Geotechn. Untergrund, SakostaCAU (Bericht vom 11.11.2013) • I>Weiterführende Altlastenerkundung, CDM Smith Consult GmbH, Projekt Nr. 104588 (Bericht vom 29.07.2014) • J_Erforderlichkeit umweltgutachterlicher Leistungen, CDM Smith Consult GmbH (Stellungnahme vom 05.04.2017) • K-1_Verkehrsplanung - Stadtplanungsamt Fürth, Anbindung Ruhsteinweg • K-2_Verkehrsplanung - Stadtplanungsamt Fürth, Umbau Kreuzung Würzburger Straße • L_Verschattungsstudie	

- M_Baumbegutachtung zur Umsetzung der saP_ESW
- N_Baumbegutachtung zur Umsetzung der saP_UVEX
- O_Nachweise für die qualitative und quantitative Regenwasserableitung
- P_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Umsetzungsbericht, Büro für ökologische Studien (Bericht vom 23.07.2018)_UVEX
- Q_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Umsetzungsbericht, Büro für ökologische Studien (Bericht vom 02.08.2018)_ESW
- R_Abwägungstabelle nach Öffentlicher Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
- S_Abwägungstabelle TÖB im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 4 BauGB)
- T_Abwägungstabelle nach förmlicher TÖB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
- U_Abwägungstabelle nach frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)
- V_Abwägungstabelle nach frühzeitiger TÖB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
- W_Synopse Flächennutzungsplanberichtigung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat schließt sich den Ausführungen des Baureferates an.
2. Die Anregungen und Einwände aus den Beteiligungsverfahren (Anlagen R-V) werden entsprechend den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Anregungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 363c wird als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, über die Bekanntmachung im Fürther Amtsblatt den Bebauungsplan Nr. 363c in Kraft zu setzen und die Berichtigung des Flächennutzungsplans zu vollziehen.

Sachverhalt:

Nachdem der Lebensmittelfilialbetrieb NORMA seine Unternehmenszentrale in das Gewerbegebiet Hardhöhe verlagert hat, soll der bisherige Stammsitz (Bebauungsplangebiet) als Wohn- und Gewerbestandort genutzt werden. Um hierfür eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird erstmals ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Zusammenhang soll auch eine Folgenutzung für ein bislang als Parkplatz genutztes Grundstück (im Kreuzungsbereich Hansastrasse/ Würzburger Straße) vorbereitet werden.

Aus Sicht der Stadt Fürth soll die Wiedernutzbarmachung im Sinne eines flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen werden.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss nebst Bekanntmachung: Mit Beschluss des Stadtrats vom 30.04.2014 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363c eingeleitet (1. Beschluss). Dieser Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss wurde am 26.10.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.

Zuvor hatte der Bau- und Werkausschuss auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts des ESW am 04.05.2016 die Weiterführung des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Frühzeitige Trägerbeteiligung: Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 26.10.2016 bis zum 14.11.2016 durchgeführt. Die Abwägungstabelle ist der Beschlussvorlage als Anlage mit dem Buchstaben V beigelegt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 31.10.2016 bis zum 14.11.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Ergänzend wurde hierzu am 14.11.2016 ein abschließender Erörterungstermin durchgeführt. Die Abwägungstabelle ist der Beschlussvorlage als Anlage mit dem Buchstaben U beigelegt.

Das Bebauungskonzept des ESW wurde hinsichtlich einer möglichen Verschattung nordöstlich angrenzender, bereits bebauter Bereiche nordöstlich des Ruhsteinweges untersucht (s. Anlage zur Beschlussvorlage mit dem Buchstaben L). Als Ergebnis dieser Studie, die vom Bau- und Werkausschuss in der Sitzung am 10.05.2017 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, bleibt festzustellen, dass nach Optimierung der Gebäudestellung keine signifikanten negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete verbleiben.

Förmliche Trägerbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 04.12.2017 bis zum 15.01.2018 durchgeführt. Die Abwägungstabelle ist der Beschlussvorlage als Anlage mit dem Buchstaben T beigelegt.

Entwurfsbeschluss: Der Bau- und Werkausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 363c i. d. F. vom 14.06.2018 einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom 07.06.2018 gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (2. Beschluss vom 11.07.2018). In gleicher Sitzung wurden die Anregungen und Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) entsprechend den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.

Öffentliche Auslegung: Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 vom 08.08.2018 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde vom 27.08.2018 bis zum 28.09.2018 durchgeführt. Es liegen acht Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor. Stellungnahme Nr. 4 liegt eine Unterschriftenliste mit rund 190 Unterschriften bei. Die Unterzeichnenden schließen sich den Ausführungen der Stellungnahme an. Die Abwägungstabelle ist der Beschlussvorlage als Anlage mit dem Buchstaben R beigelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.2018 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Ihnen sind die Entwürfe zur Bauleitplanung nebst Anlagen verbunden mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zugeleitet worden.

Die Abwägungstabelle ist der Beschlussvorlage als Anlage mit dem Buchstaben S beigelegt.

Im Ergebnis wurde an der bestehenden Planung festgehalten.

Nachfolgende redaktionelle Änderungen wurden in den Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung übernommen:

- Anpassung der Pflanzenliste A gem. Wunsch Grünflächenamt
- Klarstellung, dass es sich bei der inneren Erschließung des Wohngebietes um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ handelt
- Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Eiche am Ruhsteinweg. über den Baumstamm hinaus, sodass der Baum kein Grenzbaum mehr ist (dadurch Verkleinerung der privaten Grünfläche)
- Aufgrund der Lage des Kinderspielplatzes über einer privaten Tiefgarage könnten sich zukünftig Probleme beim Unterhalt ergeben. Daher soll die Fläche im privaten Eigentum, der Kinderspielplatz jedoch öffentlich zugänglich bleiben. In der Planzeichnung wird die Grünfläche als „Private Grünfläche; Zweckbestimmung Kinderspielplatz (öffentlich)“ redaktionell geändert. Bau und dauerhafter Unterhalt obliegen dem ESW. Die öffentliche Nutzung wird durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.
- Herausnahme der Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Signatur über den Anger-Parkplätzen, da diese nicht öffentlich, sondern privat sind
- Anpassungen des Verlaufs der Straßenbegrenzungslinie und dementsprechend der öffentlichen Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ im Bereich des öffentlichen Parkplatzes
- Anpassung des Planzeichens entsprechend PlanZV für die öffentlichen Parkplätze

- Klarstellung, dass es sich bei dem Verbindungsweg zwischen Ruhsteinweg und Allgemeinem Wohngebiet um eine Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ handelt und damit verbunden Abgrenzung zur Allgemeinen Straßenverkehrsfläche Ruhsteinweg
- Textblock zur nachrichtlichen Übernahme 1. entsprechend der Stellungnahme der Telefonica vom 30.11.2018 (s. u.)
- Im Übrigen wurde die Durchführung der Maßnahmen gem. den speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) durch Kurzberichte des Büros für ökologische Studien, Bayreuth für ESW und UVEX dokumentiert. Diese Berichte sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlagen beigelegt (s. Anlagen zur Beschlussvorlage mit den Buchstaben P und Q).

bei den o. g. Änderungen und Ergänzungen handelt es sich um die Klarstellung von Festsetzungen bzw. um Änderungen die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Satzungsbeschluss: Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner Sitzung am 07.11.2018 dem Stadtrat empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 363c in Abhängigkeit des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags (s. Vorlage SpA/645/2018) und der Lösung vermeintlicher Konflikte zu Richtfunkverbindungen als Satzung sowie die Begründung zu beschließen. In gleicher Sitzung wurden die Anregungen und Einwände aus der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 4 BauGB) entsprechend den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.

Der ESW-Vorschlag (vgl. Protokollnotiz zum BWA v. 07.11.2018) zur Erhöhung zweier Punkthäuser am Nordrand des Plangebietes bei gleichzeitiger Verringerung der Geschossigkeit von Punkthäusern am Ruhsteinweg wird aus Sicht der Verwaltung nicht befürwortet, denn bei Ansetzung einer Abstandsfläche von 1H ergäbe sich bereits in der aktuellen Planung eine (sehr geringe) Betroffenheit des nördlichen Gewerbe-Nachbarn. Diese erscheint mit Blick auf die derzeitige Nutzung jedoch gerade noch vertretbar. Die mit einer Aufstockung einhergehende Verschlechterung indes wird kritisch gesehen und führt bei Worst-case-Betrachtung zu einem Abwehranspruch des Nachbarn. Außerdem steht bereits fest, dass selbst bei Ansetzung einer Abstandsflächenvorgabe von 1H sich für die am Ruhsteinweg geplanten Punkthäuser kein Konflikt zum Abstandsflächenrecht ergäbe, weil eine solche Abstandsfläche nicht über die Straßenmitte Ruhsteinweg hinausreichen würde. Im Übrigen wird auf die Verschattungsstudie verwiesen.

Konflikte zum Richtfunk können nach nochmaliger, projektbezogener Prüfung durch die Telefonica als ausgeräumt betrachtet werden. Die nachrichtliche Übernahme 1. im Bebauungsplan wurde entsprechend der Stellungnahme der Telefonica vom 30.11.2018 redaktionell angepasst (Wortlaut Telefonica s. Anlage S, dort unter Nummerierung G24).

Verfahrensfortgang:

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss tritt der Bebauungsplan Nr. 363c mit der Bekanntmachung im Fürther Amtsblatt in Kraft.

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, 04.12.2018

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 19.12.2018

Protokollnotiz:

Beschluss:

1. Der Stadtrat schließt sich den Ausführungen des Baureferates an.
2. Die Anregungen und Einwände aus den Beteiligungsverfahren (Anlagen R-V) werden entsprechend den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Anregungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 363c wird als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, über die Bekanntmachung im Fürther Amtsblatt den Bebauungsplan Nr. 363c in Kraft zu setzen und die Berichtigung des Flächennutzungsplans zu vollziehen.

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen

Ja: 45 Nein: 3 Anwesend: 48