

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	14.10.2020	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	28.10.2020	öffentlich - Beschluss

### **Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung "Westlich der HansasträÙe" - Satzungsbeschluss**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b>	
A_Planblatt vom 24.08.2020	
B.0_Begründung vom 24.08.2020 mit Umweltbericht und folgenden Anlagen:	
B.1_Baumbestandsplan, Stand 02.05.2017	
B.2_saP, Bericht vom 11.10.2016	
B.3_saP, Umsetzung Bericht vom 02.08.2018	
B.4_Schallschutzgutachten, Bericht Nr. 1702/2216B vom 11.09.2017	
B.5_Altlastenuntersuchung Nr. 1, Bericht vom 11.11.2013	
B.6_Altlastenuntersuchung Nr. 2, Bericht vom 29.07.2014	
B.7_Überflutungsprüfung, Erläuterung vom 09.11.2017	
C_Einzelabwägungen TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB (beschlossen im BWA 11.12.2019)	
D_Einzelabwägungen TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB (beschlossen im BWA 11.12.2019)	
E_Einzelabwägungen frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB (beschlossen im BWA 11.12.2019)	
F_Einzelabwägung Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB	
G_Einzelabwägungen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs 2 BauGB TöB	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung anzuschließen und den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung einschließlich Begründung in der Fassung vom 24.08.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen (Satzungsbeschluss).
3. Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und beschließt den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung einschließlich Begründung in der Fassung vom 24.08.2020 gem. § 10 BauGB als Satzung (Satzungsbeschluss).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 288,

<p>3. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Einwendungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.</p>
--

**Sachverhalt:**

bisherige Beratungsfolge		Sitzungs-termin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bau- und Werkausschuss	19.03.2014	X				
2	Stadtrat	30.04.2014	X				
3	Bau- und Werkausschuss Konkretisierungsbeschluss	04.05.2016	X				
4	Auslegungsbeschluss	11.12.2019		X		12	2

Nachdem die Fa. NORMA Lebensmittelfilialbetrieb GmbH & Co. KG ihre Unternehmenszentrale in das Gewerbegebiet Hardhöhe verlagert hat, sollen die Altstandorte des Unternehmens in anderer Form weitergenutzt werden. Im Zuge dieser Verlagerung soll auch der Standort westlich der HansasträÙe im Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 als Wohnstandort folgegenutzt werden.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 288, der den betreffenden Bereich derzeit als Mischgebiet und als Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festsetzt.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird der seit dem 30.08.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 288 in dem betreffenden Teilbereich geändert.

Zielsetzung der Neufestsetzung des Plangebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Diese Entwicklung entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan, der die Grundstücke als Wohnbaufläche darstellt.

Für das Grundstück des Bestandsgebäudes HansasträÙe Nr. 5 erfolgt zukünftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Festsetzung als Mischgebiet.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung des Verkehrslärms erforderlich.

Mit Beschluss vom 30.04.2014 hat der Fürther Stadtrat das **Satzungsverfahren** zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 **eingeleitet**.

Am 04.05.2016 hat der Bau- und Werkausschuss die Weiterführung des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes des Evangelischen Siedlungswerkes (ESW) beschlossen (**Konkretisierungsbeschluss**). Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2016 im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von insgesamt 45 Eigenheimen in Form von zwei Doppelhaushälften und 43 Reihenhäusern vor. Die Reihenhauseilen setzen sich aus drei bis max. sieben Einheiten zusammen. Alle Gebäude sollen zweigeschossig (Vollgeschosse) mit begrüntem Flachdach errichtet werden. Jedem Gebäude ist ein eigenes Grundstück mit Eingangsbereich und Garten zugewiesen. Die Flächen für PKW-Stellplätze bzw. Carports werden auf separaten Grundstücken entlang der internen ErschließungsstraÙen bereitgestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens wird über die HansasträÙe und eine RingsträÙe im Gebietsinneren, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wird, erfolgen.

Die **vorgezogene Behördenbeteiligung** („Scoping“) nach § 4 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.06.2016 bis zum 10.08.2016 durchgeführt.

Eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgte nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.07.2016 bis zum 10.08.2016. Ergänzend hierzu fand am 18.07.2016 ein Erörterungstermin statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger sind in der Bauausschusssitzung am 11.12.2019 abschließend behandelt worden. Die damalige Einzelabwägung liegt dieser Vorlage zur Kenntnisnahme bei.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.08.2019 bis zum 09.09.2019 durchgeführt. In der Bauausschusssitzung am 11.12.2019 sind auch die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus beiden Beteiligungen abschließend behandelt worden. Die damaligen Einzelabwägungen liegen dieser Vorlage zur Kenntnisnahme bei.

In der Sitzung vom 11.12.2019 hat der Bau- und Werkausschuss den **Billigungs- bzw. Auslegungsbeschluss** gefasst. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 vom 15.01.2020 erfolgte in der Zeit vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB: Dazu wurde die **öffentliche Auslegung** des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 mit Begründung und Anlagen durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen mit den Vorschlägen zur Abwägung der Stellungnahmen diesem Beschlussantrag bei und werden Bestandteil des Beschlusses. Auf eine Kurzversion wurde wegen der Komplexität der Abwägung verzichtet.

Nach Hinweisen aus der Verwaltung und erneuter Überprüfung des Straßenquerschnittes erfolgte im Rahmen einer redaktionellen Änderung zur Optimierung der Durchfahrtsbreite für Rettungs- und Müllfahrzeuge die Verschiebung eines öffentlichen Stellplatzes sowie der Wegfall von zwei weiteren. Außerdem wurde ein dort in einer Baumscheibe vorgesehener Baum in die öffentliche Grünfläche verschoben.

Im Rahmen des Satzungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 wurden vertragliche Regelungen in einem **städtebaulichen Vertrag** zwischen dem Vorhabenträger Evangelisches Siedlungswerk (ESW) und der Stadt sowie der Stadtentwässerung Fürth ausgearbeitet und mit den hiervon betroffenen Fachdienststellen abgestimmt. Der städtebauliche Vertrag regelt verbindlich insbesondere die Herstellung der Straßen einschließlich Zufahrten, Wege, Straßenentwässerung (Straßenbau) und Straßenbegleitgrün, der Abwasseranlagen (Kanalbau), der Lärmschutzmaßnahmen und der Grünflächen einschließlich Baumerhalt sowie die Kostenübernahme. (s vorheriger TOP).

Der Bau- und Werkausschuss schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung einschließlich Begründung als Satzung zu beschließen.

Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und beschließt den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung (Satzungsbeschluss).

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen sowie den Verfassern von Einwendungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

**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:						

**Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:**

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input type="checkbox"/> Nein

**Beteiligungen**

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

Fürth, 21.09.2020

*gez. Lippert*

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

Stadtplanungsamt
------------------

## **Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 14.10.2020**

#### Protokollnotiz:

#### Beschluss:

6. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
7. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung anzuschließen und den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung einschließlich Begründung in der Fassung vom 24.08.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen (Satzungsbeschluss).
8. Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und beschließt den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung einschließlich Begründung in der Fassung vom 24.08.2020 gem. § 10 BauGB als Satzung (Satzungsbeschluss).
9. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
10. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Einwendungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

**Beschluss: einstimmig beschlossen**

**Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 28.10.2020**

#### Protokollnotiz:

#### Beschluss:

11. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
12. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung anzuschließen und den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung einschließlich Begründung in der Fassung vom 24.08.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen (Satzungsbeschluss).
13. Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und beschließt den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung einschließlich Begründung in der Fassung vom 24.08.2020 gem. § 10 BauGB als Satzung (Satzungsbeschluss).
14. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 288, 3. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
15. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Einwendungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

**Beschluss: mit Mehrheit beschlossen  
beteiligt: 0**

**Ja: 42 Nein: 1 Anwesend: 43 Pers. be-**