

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen	Nein- Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff

Beschluss 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.

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
14.05.2008

Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 399
- Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 399

Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt, dass für das Gebiet nördlich der Theodor-Heuss-Straße, östlich der Alfred-Nobel-Straße bzw. Schuckertstraße, westlich der Bahnlinie Nürnberg-Bamberg in der Gemarkung Stadeln der Bebauungsplan Nr. 399 (im Sinne der Vorlage der Verwaltung vom 14.05.2008) geändert werden soll.

SACHSTAND:

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus liegen die Grundstücke innerhalb der Lärmschutzzone Ci des Flughafens Nürnberg. Entlang der Bahnlinie Nürnberg-Bamberg ist die Signatur „Immissionsschutz entlang von überörtlichen Straßenverbindungen und Bahnstrecken“ dargestellt.

Der seit dem 04.02.1972 rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 399 setzt hier ein Gewerbegebiet (GE) i. S. des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Auch legt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, die Anzahl der Vollgeschosse mit III Vollgeschossen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen über eine Baugrenze fest.

Seit vielen Jahren gilt ein Baulandmangel, d. h. ein Missverhältnis von Angebot und Nachfrage bei baureifen Baugrundstücken, als ein zentrales Problem der Baulandmärkte. Insbesondere für die Kernstädte und höher verdichteten Umlandkreise in den Agglomerationsräumen und in den verstädterten Räumen werden immer wieder gravierende Defizite in der Baulandversorgung mit preistreibender Wirkung festgestellt. Dieses trifft auch auf das Fürther Stadtgebiet zu.

Auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt spielen sich daher u. a. folgende unerwünschten Prozesse ab:

- Bauland ist gerade für junge Familien häufig nicht erschwinglich;

- Die Bevölkerung wandert ab, wird weniger und älter;
- Auch auf den kommunalen Haushalt wirken sich potentielle Einwohnerverluste negativ aus;
- Der Konkurrenzdruck zwischen Städten und Umlandgemeinden steigt.

Die Kommunen können darauf reagieren, indem sie ihre Baulandressourcen umsetzungsbezogen und nachfrageorientiert managen. Auch im vorliegenden Fall soll Durch die Überplanung, Ordnung und Entwicklung geeigneter Flächen, der Baulandnachfrage Rechnung getragen werden.

Auch sind wirtschaftliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen. So beabsichtigt die Fa. Lang den Betrieb auf nördlich angrenzende gewerbliche Flächen zu verlagern. Die geplante Bebauung der künftig anfallenden „Brachflächen“ soll somit auch dem Fortbestand der Fa. Lang sichern bzw. dem Erhalt von Arbeitsplätzen dienen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 346/4, 384, 384/3, 384/7, 385 und 387 in der Gemarkung Stadeln sollen einer gemischten Nutzung zugeführt werden.

Um nun hierfür eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 erforderlich.

Im Rahmen des sog. Scoping- Verfahrens, das derzeit noch durchgeführt wird und das vorrangig der Ermittlung und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dient, wurden seitens der beteiligten Fachdienststellen noch keine konkreten Ergebnisse mitgeteilt.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 soll (sofern von den entsprechenden Fachbehörden hierzu ein positives Votum vorgelegt wird) von dem beschleunigten Verfahren Gebrauch gemacht werden, da

- eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll,
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen soll, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna- Flora- Habitat- oder Vogelschutzgebieten bestehen und
- keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen. (Es ist davon auszugehen, dass der einwirkende Flug- und Verkehrslärm sowie ggf. Gewerbelärm durch entsprechende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen so weit minimiert werden kann, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 BauGB gewährleistet sind.)

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V

Fürth, den 14.05.2008

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus

Tel.: 3313