

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	07.11.2018	öffentlich - Beschluss

Bebauungsplan Nr. 363c "Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße"; Satzungsbeschluss

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
V-SpA-PIB-Ho	
Anlagen:	
<ul style="list-style-type: none"> • A-1_Bebauungsplan Nr. 363c mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“_Planteil (Projektstand: Satzungsbeschluss) • A-2_Bebauungsplan Nr. 363c mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“_Textteil (Projektstand: Satzungsbeschluss) • A-3_Begründung zum Bebauungsplan (Projektstand: Satzungsbeschluss) nebst Anlagen: • B_Schallimmissionstechnische Untersuchung_Anlagen 1-32 zum gutachtlichen Bericht vom 27.07.2017 • B_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_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.1_LP_Kanal_Wasser_West • G_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.2_LP_Kanal_Wasser_Ost • G_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.3_LP_Hydraulik • G_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.4_LP_Sparten_Bestand • G_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.5_Lageplan_Geländemodell • G_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.6_Geländeschnitte • G_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.7_Lageplan_Straßenbau • G_Überflutungsprüfung, GBi_11.2017_Anlage_1.8_Höhenpläne_Straßenbau • G_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 v. 05.04.2017) • K_Verkehrsplanung - Stadtplanungsamt Fürth, Anbindung Ruhsteinweg • K_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 - Dr. Schlumprecht (Bericht vom 23.07.2018)_UVEX
- Q_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Umsetzungsbericht, Büro für ökologische Studien - Dr. Schlumprecht (Bericht vom 23.07.2018)_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)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss schließt sich den Ausführungen des Baureferates an.
2. Die Anregungen und Einwände aus der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 4 BauGB) werden entsprechend den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 363c in Abhängigkeit des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags und der Lösung der Richtfunkproblematik als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

Sachverhalt:

Nachdem der Lebensmittelfilialbetrieb NORMA seine Unternehmenszentrale in das Gewerbegebiet Hardhöhe verlagert hat, soll der bisherige Stammsitz (Bebauungsplangebiet) als Wohn- und Gewerbebestandort 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.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes des ESW hat der Bau- und Werkausschuss am 04.05.2016 die Weiterführung des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Das Bebauungskonzept des ESW wurde auch hinsichtlich einer möglichen Verschattung nordöstlich angrenzender, bereits bebauter Bereiche nordöstlich des Ruhsteinweges untersucht. 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 (Verschattung-) Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete verbleiben.

Im Süden des Plangebietes ist ein 40 m tiefer Streifen für nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen. Hier beabsichtigt die Firma UVEX, ihren Betriebsstandort zu erweitern und Bürogebäude in modularer Bauweise zu errichten.

Verfahrensablauf:

- 1.) Mit Beschluss des Bauausschusses vom **30.04.2014** wurde das **Verfahren zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 363c eingeleitet (1. Beschluss).
- 2.) Dieser **Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss** wurde am **26.10.2016** gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Fürth **ortsüblich bekannt gemacht**.
- 3.) Die **vorgezogene Behördenbeteiligung** (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum **vom 26.10.2016 bis zum 14.11.2016** durchgeführt.
- 4.) Die **Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit **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.
- 5.) Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum **vom 04.12.2017 bis zum 15.01.2018** durchgeführt.
- 6.) 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.
- 7.) Mit **Veröffentlichung im Amtsblatt** Nr. 15 vom **08.08.2018** wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 8.) Die **öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum **vom 27.08.2018 bis zum 28.09.2018** durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.2018 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung vom 27.08.2018 bis einschließlich 28.09.2018 benachrichtigt worden. Ihnen sind die Entwürfe zur Bauleitplanung i. d. F. vom 14.06.2018 nebst Anlagen verbunden mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zugeleitet worden.

Zur Öffentliche Auslegung:

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. Im Rahmen der Abwägung wurden den Inhalten dieser Stellungnahmen entsprechende Abwägungs- und Beschlussvorschläge gegenübergestellt (s. Anlage).

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls in einer Abwägungstabelle (s. Anlage) aufgeführt.

Im **Ergebnis** wird an der bestehenden Planung festgehalten. Dennoch haben parallel weitere Gespräche mit dem Vorhabensträger stattgefunden, um mögliche Alternativen auf Grund der Eingaben der Öffentlichkeit zu erörtern. Kleinere mögliche Änderungen werden derzeit noch geprüft und sind nicht ausgeschlossen.

Es ergaben sich Notwendigkeiten für **folgende redaktionelle Änderungen** im Bebauungsplan:

- **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

- **Eichenbaum Ruhsteinweg:** Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche über den Baumstamm hinaus, sodass der Baum kein Grenzbaum mehr ist (dadurch Verkleinerung der privaten Grünfläche)
- **Grünfläche Kinderspielplatz:** Aufgrund der Lage des Kinderspielplatzes über einer privaten Tiefgarage könnten sich zukünftig Probleme beim Unterhalt ergeben. Daher soll die Fläche wie die Tiefgarage ebenfalls im privaten Eigentum, der Kinderspielplatz jedoch öffentlich zugänglich. 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

Die Durchführung der Maßnahmen gem. den **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP)** wurde durch Kurzberichte des Büros für ökologische Studien, Bayreuth für ESW und UVEX dokumentiert. Die Berichte sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlagen beigefügt.

Zur durch das Plangebiet verlaufenden **Richtfunktrasse** sind bereits zum Entwurfsstand Auflagen der Telefonica O2 nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die daraus abzuleitenden Einschränkungen widersprechen derzeit teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplans. An einer Lösung wird derzeit noch gearbeitet. Bis zur Stadtratssitzung soll eine Klärung herbeigeführt werden. Hierzu laufen derzeit Verhandlungen zwischen dem Vorhabenträger, der Stadtverwaltung und der Telefonica O2. Ziel ist es, das Vorhaben wie dargestellt umsetzen zu können und die nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan auf Basis der Lösung anzupassen.

Verfahrensfortgang:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 363c in Abhängigkeit des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags und der Lösung der Richtfunkproblematik als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

Im Fall des Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat wird der Bebauungsplan mit Verkündung im Amtsblatt rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Den Verfassern von Anregungen wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 25.10.2018

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 07.11.2018

Protokollnotiz:

Die Baureferentin erläutert das Festhalten der Verwaltung am vorgestellten Bebauungsplan. Das ESW Bayern, vertreten durch die Geschäftsführer Hannes B. Erhardt und Robert Flock sowie ESW Bauplanung GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Harald Martin, stellen eine mögliche Variante vor, die auf Wunsch der Verwaltung ausgearbeitet wurde. Diese Variante wird **gegen 3 Stimmen abgelehnt**.

Der Bauausschuss bittet dennoch die Verwaltung, den ESW-Vorschlag bis zur Dezember-Sitzung des Stadtrates zu prüfen.

Der Antrag von Stadträtin Lau, Freie Wähler, zwei der Punkthäuser am Ruhsteinweg um jeweils 1 Stockwerk zu reduzieren, wird **gegen 3 Stimmen abgelehnt**

Beschluss:

1. Der Bau- und Werkausschuss schließt sich den Ausführungen des Baureferates an.
2. Die Anregungen und Einwände aus der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 4 BauGB) werden entsprechend den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 363c in Abhängigkeit des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags und der Lösung der Richtfunkproblematik als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen

Ja: 13 Nein: 1 Anwesend: 14