

**1. Tischvorlage
zur Sitzung
des Bauausschusses
am 05.06.2002**

2. Vorlage zur Sitzung des
Stadtrates am 12.6.2002

Betr.: Flächennutzungsplanänderung Nr. 94 und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 a für den Bereich zwischen der Straße Europaallee, Magazinstraße und Höfener Straße, Gemarkung Fürth.

hier: Änderungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Anlage: Lageplan mit Änderungsbereich

- I. Die Fa. Hornbach – Baumarkt AG beabsichtigt in dem Bereich zwischen der Straßen Europaallee, Magazinstraße und der Höfener Straße einen Bau- und Gartenmarkt zu errichten.

Das Ansinnen bzw. Vorhaben wurde bereits durch das Wirtschaftsreferat positiv beurteilt.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist für die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes zunächst neben der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Änderungsnummer 94) von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche auch der für diesen Bereich seit dem 15.05.1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 299a von einem Industriegebiet (§ 9 BauNVO) in ein Sondergebiet - Bau- und Gartenmarkt - (§ 11 BauNVO) zu ändern.

Um nun für den betreffenden Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für die vorbereitende bzw. insbesondere die verbindliche Bauleitplanung sind u. a. folgende Aspekte zu berücksichtigen bzw. sind folgende Festsetzungsinhalte geplant:

- Landesplanerische Überprüfung (Raumordnungsverfahren o. ä.) gem. Bekanntmachung vom 13.10.1992 bei der Regierung von Mittelfranken ist erforderlich. Das Ergebnis muss vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorliegen.
- Für Parkplätze, Anlieferzone und sonstige Nutzungen sind aufgrund der Nähe zum medizinischen Dienstleistungszentrum „Euromed - Klinik“ und der Dauerkleingartenanlage entsprechende Lärmschutzgutachten erforderlich.
- Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die umweltschützenden Belange i. S. des § 1 a BauGB besonders zu berücksichtigen. Es ist - sofern eine bestimmte Größenordnung überschritten wird - eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen.
- Bezüglich einer Erstattung der anfallenden Gutachter- und Prüfungskosten ist mit den Grundstückseigentümern eine einvernehmliche Lösung anzustreben. (Städtebaulicher Vertrag)
- Für die Erschließung sind ggf. entsprechende vertragliche Regelungen erforderlich.
- Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung - Bau- und Gartenmarkt - i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung - Bau- und Gartenmarkt - i. S. des § 1 Abs. 2 Nr. 10 bzw. § 11 BauNVO.

Die Durchführung der Bauleitplanverfahren soll entsprechend der Bedeutung des Firmenstandortes für die Stadt Fürth mit hoher Priorität erfolgen.

- II. Beschlussantrag: (siehe Beschlussvorlage)
- III. In Abdruck an: SpA - PI/B Nr. 299a 2.Ä., Ablage 61
- IV. BvA zum BA am 05.06.2002

Fürth, den 29.05.2002
Baureferat