

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	19.03.2014	öffentlich - Beschluss	
Stadtrat	30.04.2014	öffentlich - Beschluss	

**Einleitungsbeschluss: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363c "Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nebst Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**V-SpA-PI/B-Ho**

**Anlagen:**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 363c „Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt, der Stadtrat beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 363c „Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch nebst Berichtigung des Flächennutzungsplanes.
2. Im Fürther Amtsblatt wird bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
3. In einem städtebaulichen Vertrag sind die Einzelheiten des Vorhabens zu regeln, z.B. zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, Kostenübernahmen oder sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen sowie die Erschließungsdetails.

**Sachverhalt:**

Nachdem die Fa. NORMA Lebensmittelfilialbetrieb GmbH & Co. KG ihre Unternehmenszentrale in das Gewerbegebiet Hardhöhe verlagert, soll der Stammsitz an der Würzburger Straße Nr. 196 in anderer Form genutzt werden.

Als Folgenutzung wird eine Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe angestrebt. Um hierfür eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll erstmals ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Standort als gewerbliche Baufläche dar.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstrukturen im Umfeld ist eine Gliederung des Plangebietes derart vorgesehen, dass straßenparallel zur Würzburger Straße ein gewerblich genutzter Schwerpunkt und nördlich davon Wohnnutzungen entwickelt werden sollen.

Innerhalb des Gewerbestreifens soll der Neubau von nicht störenden Betriebsgebäuden nebst Parkflächen (ggf. Parkhaus) realisiert werden; Die angedachten Bebauungsstrukturen entlang der Würzburger Straße sollen hierbei eine Abschirmfunktion gegenüber dem Verkehrslärm und insofern eine Lärmschutzfunktion für die dahinterliegenden Nutzungen übernehmen. Die Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen bedingen Anforderungen an die Bauweise der Gebäude (als geschlossene Bauweise) und an deren Geschossigkeit (III-IV). Dies ist auch bei Realisierung in Bauabschnitten zu gewährleisten; es ist grundsätzlich die Sicherstellung gesunden Wohnens und Arbeitens gutachterlich zu beurteilen.

Für das Wohnungsbauvorhaben ist eine Mischung aus Punkthäusern (Geschosswohnungsbau) und Einfamilienhäusern (z.B. Reihenhäuser) angedacht.

Unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die getrennte Organisation der geplanten Nutzungen (Erschließung, Stellplatzversorgung) in die planerische Abwägung einzustellen. In diesem Zusammenhang ergibt sich eine mögliche Erschließungsoption durch den Anschluss der gewerblichen Nutzungen an den Knotenpunkt Würzburger Straße/ Ruhsteinweg und des wohngenutzten Quartiers durch Schaffung einer Planstraße nebst Anbindung an die HansasträÙe.

Im Bebauungsplanverfahren soll auch über die zukünftige Nutzung des inselartig von Straßenverkehrsflächen (HansasträÙe /Würzburger Straße) umschlossenen städtischen Parkplatzgrundstücks entschieden werden (Teilfläche des Flurstücks 646/4, Gem. Unterfarnbach). Die Überlegungen umfassen u.a. auch die Prüfung einer Überplanung des Grundstücks nebst gewerblicher Folgenutzung. In einem solchen Fall würden die verkehrlichen Auswirkungen untersucht und der Knotenpunkt umgebaut werden müssen.

Der Geltungsbereich für dieses Planvorhaben ist dem als Anlage beigefügten Planblatt zu entnehmen. Im Süden und Westen werden Teile der Straßenverkehrsflächen von Würzburger Straße und HansasträÙe in den Planbereich einbezogen. Die östliche und nordöstliche Begrenzung des Plangebietes übernehmen der Ruhsteinweg und die als Grünverbindungsachse für den nicht motorisierten Verkehr gestaltete ehemalige Gleistrasse. Im Norden reicht der Planungsraum bis an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 288a.

Der Geltungsbereich umfasst nicht ausschließlich Flächen des ehemaligen NORMA-Stammsitzes, sondern bezieht auch die im Planungszusammenhang liegenden Grundstücke ein. Es handelt sich hierbei um Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen (Flurstücke 660, 662/2 der Gemarkung Unterfarnbach) sowie öffentliche Grundstücke (Straßenräume von Würzburger Straße, HansasträÙe, Ruhsteinweg und den im Nordosten angrenzenden Grünverbindungsstrang). Für diese Nutzungen sichert der Bebauungsplan den Bestand. Die Straßenverkehrsflächen werden zur planungsrechtlichen Absicherung einer Gestaltung der verkehrlichen Anschlüsse einbezogen.

Der Planungsraum wie auch der gesamte südliche Bereich der Gemarkung Unterfarnbach sind vom Grünflächenamt als Defizitgebiet hinsichtlich der Ausstattung mit öffentlichen Kinderspielplätzen klassifiziert worden. Innerhalb des Plangebietes soll durch Festsetzung einer (mind. 500 Quadratmeter großen) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, vorzugsweise im Anschluss an die bestehende Grünverbindungsachse, ein Abbau des Defizits erfolgen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 4,64 ha, davon sind rd. 2,60 ha Baugrundstücksflächen; Dies ergibt bei angenommener Grundflächenzahl von 0,6 eine zulässige Grundfläche von 15.600 Quadratmetern.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Er dient der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen. Die zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) von 20.000 Quadratmetern bleibt unterschritten, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls entbehrlich ist (sog. Typ- 1-Fall gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch). Auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Baugesetzbuch sind im vorliegenden Fall erfüllt. Demnach

- handelt es sich um ein Vorhaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter
- besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG
- stehen keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegen
- handelt es sich nicht um ein Vorhaben von überörtlicher Bedeutung
- handelt es sich nicht um eine Auskragung in den Außenbereich

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch und § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen. Die Umweltauswirkungen werden dennoch angemessen - einschließlich der Überprüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz - ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt.

Unter Berücksichtigung des § 13a Baugesetzbuch erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Im Bauleitplanverfahren soll im nächsten Schritt ortsüblich bekanntgemacht werden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input checked="" 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, 07.03.2014

\_\_\_\_\_

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt