

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	08.02.2017	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	22.02.2017	öffentlich - Beschluss

### **Bebauungsplan Nr. 299 11. Änderung "Ostraße / Hans-Bornkessel-Straße"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplanentwurf</li> <li>- Begründungsentwurf</li> <li>- Abwägungstabelle nach Trägerbeteiligung</li> </ul>	

#### **Beschlussvorschlag:**

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden gemäß dem Vorschlag des Referates V abgewogen.

Der Bau- und Werkausschuss billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 299 11. Ä. „Ostraße, Hans-Bornkessel-Straße (vom Dezember 2016) einschließlich der Begründung und beschließt die öffentliche Auszulegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange und innerstädtischen Dienststellen sind entsprechend § 4 (2) Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB) von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 18.02.2009 und einer Konkretisierung vom 09.12.2015 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 299 11.Ä. als Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a Baugesetzbuch BauGB) beschlossen. Ziel ist die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption eines Bauträgers (Deutsche Reihenhäuser). Dieses beinhaltet die Neuerrichtung von insgesamt 49 Reihenhäusern nebst Unterbringung des ruhenden Verkehrs gebündelt in einem Doppelstockgaragenhof. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,86 ha.

Teilbereiche des Betriebsgeländes eines Süßwarenherstellers sollen nach Aufgabe der Produktion einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Stadt Fürth unterstützt das Vorhaben des o. g. Investors zur Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche mit der Zielsetzung einer Folgenutzung als Wohnstandort. In diesem Zusammenhang wird auch der verkleinerte Betriebsstandort neu geordnet.

Die Bestrebungen sind mit der im Urbebauungsplan bestehenden Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nicht vereinbar, sodass es seiner Änderung bedarf. Aus

Sicht der Stadt Fürth sollen die Vorhaben im Sinne eines Flächen- und Ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch ein Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geleistet werden.

Gemäß den Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens i. S. des § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die in der Trägerbeteiligung berührten Hinweise und Anregungen beschäftigen sich mit folgenden Themengruppen:

- Bauleitplanverfahren allgemein:
  - o Verfahrenswahl nach § 13 a BauGB
  - o Art der baulichen Nutzung
  - o Maß der baulichen Nutzung
  - o Abstandsflächen
  - o Geltungsbereich (hier Wunsch nach Erweiterung) sowie der
  - o Ausprägung als ökologisches Baugebiet.
- Erschließung
  - o Stellplätze/ Fahrradstellplätze
  - o Fußwege
  - o Anfahrbarkeit der einzelnen Einheiten sowie der
  - o Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches.
- Verlust von gewerblichen Bauflächen
- Spartenversorgung (im Gebiet wird eine zentrale Versorgung geplant)
- Umwelt
  - o Bodengutachten/ Altlasten
  - o Lärmschutz, Konflikte mit Gewerbe, aktiver und passiver Schallschutz, Berechnungsgrundlagen des Gutachtens
  - o Denkmalpflege, Bodendenkmäler
  - o Anteil privater Grünflächen, Bodenversiegelung
  - o Luftbelastung
  - o Regenwassernutzung
  - o Dachbegrünung und
  - o Ökologische Hinweise bei der Verwendung von Glas als Schallschutzwand.

Die detaillierte Abwägung erfolgt in der Anlage.

Nach Beschlussfassung soll der vorliegende Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Die fristgerechte ortsübliche Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Fürther Amtsblatt. Die Träger öffentlicher Belange und innerstädtischen Dienststellen werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Im Vorgriff auf den Vollzug des Bebauungsplanes werden Einzelheiten zur Durchführung, Erschließung, Kostenverteilung etc. über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Fürth und dem Bauträger geregelt. Hierzu wird im nächsten Schritt ein Vorentwurf erstellt und an die relevanten Fachdienststellen zur Stellungnahme übermittelt. Eine diesbezügliche Vorlage zum Bau- und Werkausschuss soll unmittelbar vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

**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:						

**Beteiligungen**

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

Fürth, 30.01.2017

---

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt Korda, Stefanie
-------------------------------------

Telefon: (0911) 974-3319
-----------------------------

