

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	03.04.2019	öffentlich - Beschluss

### Erneute öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 "Schuckertstraße"

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>            1.0_FUE_BP399_1.Änder._gEW_0_Planblatt_190325 (Bebauungsplan)            2.0_FUE_BP399_1.Änder._gEW_2_Begründung_190325                mit folgenden Anlagen                -2.1_ Baumbestandsplan_20170704                -2.2_ baumpflegerisches Konzept_20170704                -2.3_ saP_20180928                -2.4_ Schallschutzgutachten_20170814                -2.5_ Boden_Altlastengutachten_2009                -2.6_ Boden_Altlastengutachten_2012                -2.7_ Boden_Altlastengutachten_2017 mit Anlagen                -2.8_ Gutachten_Elektromagnetische Felder                -2.9_ EW_II_Gutachten_Erschütterungsschutz                -2.10_ Verkehrsgutachten                -2.11_ Planung Erschließungsanlage (Verkehrs- und Entwässerungsanlage),Lage- und Höhenpläne            2.12_FUE_BP399_1.Änder._gEW_80_Überflutungsnachweise</p>	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bau- und Werkausschuss billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 399, 1. Änderung sowie die dazugehörige Begründung (mit Anlagen) in der Fassung vom 25.03.2019.
3. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die **erneute** Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (und die innerstädtischen Dienststellen) davon zu benachrichtigen.

### **Sachverhalt:**

bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
		einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
			angen.	abgel.		
Bau- und Werkausschuss	28.05.2008	X				
Stadtrat (Einleitungsbeschluss)	02.07.2008	X				
Bau- und Werkausschuss	18.09.2013					
Bau- und Werkausschuss (Konkretisierungsbeschluss)	08.02.2018					
Bau- und Werkausschuss (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)	11.07.2018					

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 02.07.2008 zur gezielten Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der ehemals gewerblich genutzten Flächen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 399 „Schuckertstraße“ das Satzungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 (im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB) eingeleitet. Aus Sicht der Stadt Fürth soll das geplante Vorhaben zur Entwicklung eines Bebauungs- und Erschließungskonzeptes für eine Wohnbebauung im Sinne eines Flächen- und Ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.07.2008 im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht. In der Veröffentlichung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren gemäß 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt.

Der Bau- und Werkausschuss hat am 08.02.2017 die Fortführung des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes des P&P Acquisition & Sales GmbH beschlossen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens müssen auch noch vertragliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen P&P und der Stadt vereinbart werden.

Die **vorgezogene Behördenbeteiligung** („Scoping“) nach § 4 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.2008 bis zum 13.05.2008 durchgeführt.

Eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.04.2017 bis 16.05.2017 durchgeführt und endete am 16.05.2017 mit einer abschließenden Erörterung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger sind in der Bauausschusssitzung am 11.07.2018 abschließend behandelt worden. Auf die seinerzeitige Vorlage wird verwiesen.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.01.2017 bis zum 02.03.2017 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger sind ebenfalls in der Bauausschusssitzung am 11.07.2018 abschließend behandelt worden. Auf die seinerzeitige Vorlage wird verwiesen.

Ebenfalls in seiner Sitzung vom 11.07.2018 wurde vom BWA der **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gefasst.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 vom 08.08.2018 wurde in der Zeit vom 15.08.2018 bis zum 25.09.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die **öffentliche Auslegung** durchgeführt.

Im Anschluss an die erfolgte öffentliche Auslegung wurden folgende Anpassungen im Entwurf erforderlich:

- Bisherige private Verkehrsfläche im Umfeld WA 6 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt
- Baugrenzen im Bereich WA 6 und PG an aktuellen Planungsstand der BV angepasst

- Gebäudehöhen im Bereich WA 6 und PG an aktuellen Planungsstand angepasst
- Bezugshöhe über NN im Bereich WA 6 an geplante Höhenlage der Straße angepasst
- GRZ im Bereich WA 6 auf 0,5 entsprechend Planungsentwurf erhöht
- Max. zulässige Wohnungsanzahl im Bereich WA 6 von 65 auf 66 erhöht
- Anzahl der Stellplätze im Parkhaus von 78 auf 67 reduziert
- Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Gebäudehöhen für technische Aufbauten festgesetzt
- Max. zul. Größe der Nebengebäude im WA 6 unter Beachtung des Planungsentwurfes erhöht
- Klarstellung: Penthouseebene als Vollgeschoss zulässig
- Ausführungsvorgaben für Dachbegrünung angepasst
- Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Artenschutz entsprechend saP
- Festsetzungen Lärmschutz entsprechend letztem Abstimmungsstand mit OA angepasst
- Festsetzungen Starkregenereignisse entsprechend Überflutungsnachweis angepasst
- Textliche Hinweise Immissionsschutz überarbeitet
- Erneute Auslegung in Verfahrensvermerke ergänzt.

Der Überflutungsnachweis wurde von einem entsprechenden Fachbüro vorgelegt. Ein Nachweis der technischen Umsetzbarkeit ist aus Sicht der Verwaltung im weiteren Verfahrensablauf nochmals zu konkretisieren.

Nachdem u.a. auch Änderungen an den Festsetzungsinhalten vorgenommen werden mussten, die über eine Konkretisierung hinausgehen, muss der geänderte Entwurf nochmals öffentlich ausgelegt werden.

Das Baureferat empfiehlt, den geänderten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 (einschließlich Begründung mit Umweltbericht) zu billigen und dessen erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (und die innerstädtischen Dienststellen) davon zu benachrichtigen.

Die endgültige Abwägung der eingegangenen Einwände der öffentlichen Auslegungen wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses nach der zweiten öffentlichen Auslegung durchgeführt.

**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, 26.03.2019

gez. Lippert

---

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 03.04.2019**

Protokollnotiz:

Beschluss:

5. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
6. Der Bau- und Werkausschuss billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 399, 1. Änderung sowie die dazugehörige Begründung (mit Anlagen) in der Fassung vom 25.03.2019.
7. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die **erneute** Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (und die innerstädtischen Dienststellen) davon zu benachrichtigen.

**Beschluss: mit Mehrheit beschlossen**

**Ja: 12 Nein: 2 Anwesend: 14**