

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss (Aufstellungsbeschluss)	01.02.96					
2	Bauausschuss (Abweichung vom Rahmenplan)	01.06.05					
2	Bauausschuss (Auslegungsbeschluss)	20.07.05					
3	Bauausschuss(Änderungen)	11.01.06					

Betreff

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 463 „ehem. W. O. Darby-Kaserne“;
 Zweite öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 463 und Begründung

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen und Abwägungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderungen zum Bebauungsplanentwurf Nr.463.
3. Der Stadtrat beschließt, die erneute öffentliche Auslegung gem. §4a(3) BauGB durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung öffentlich auszulegen die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen und die Träger öffentlicher Belange hiervon zu benachrichtigen.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 01.02.1996 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 463 eingeleitet. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Fürth vom 16.02.1996.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 14.07. – 28.07.97 statt. In dieser Zeit gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

Grundlage für den seit dieser Zeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, war der mehrfach mit Beschluss des Bauausschusses veränderte Rahmenplan, der unter Berücksichtigung der aktuellen Bedürfnisse von Bauherren und Investoren mehrfach modifiziert wurde.

Die Änderungen des Rahmenplans wurden parallel dazu stets in den Bebauungsplan übernommen. Seit 1997 erfolgte die weitgehende Realisierung der gesamten Konversionsfläche auf der Grundlage des § 33 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung regelt.

Aufgrund der jüngsten Entwicklungen, die inhaltlich wiederum zu verschiedenen Veränderungen am Planentwurf geführt haben, ist es unumgänglich, den Bebauungsplan Nr. 463 erneut öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung ging lediglich ein abwägungsrelevanter Einwand (Fa. Taubmann) ein. Dazu kommen verschiedene Änderungswünsche und -erfordernisse, die sich aus dem Vermarktungsprozess ergeben haben. Diese werden nun wie folgt behandelt:

1. Bereich Sonnenstraße/ Ecke Neptunweg

Einzigster „Einwand“ im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung war der Wunsch der Fa. Taubmann GmbH, auf dem eigenen Grundstück an der Sonnenstraße (ehem. Geb. 43) ein zusätzliches Gebäude errichten zu dürfen. Hierzu wurde eine Vorplanung vorgelegt, die aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich nichts entgegensteht. Der beabsichtigte, etwas zu groß dimensionierte Baukörper wurde hinsichtlich Geschossigkeit und Kubatur auf die umgebende Bebauung abgestimmt, d. h. die Abmessungen wurden bei gleicher Geschossigkeit geringer. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Einwand wurde somit berücksichtigt.

2. Bereich des ehemaligen Offizierskasinos

Dieser Sachverhalt war dem Bauausschuss am 01.06.2005 dargelegt worden. Nach Verhandlungen mit dem Baureferat wurde daraufhin eine leicht veränderte Version vom Investor eingereicht und zwischenzeitlich auch genehmigt. Die für die Bebauung notwendigen Festsetzungen werden nun in den Bebauungsplan übernommen.

3. Bereich nördlich der Fronmüllerstraße (südöstliches Plangebiet)

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.01.06 wurde der veränderten Planung zur Aufteilung der ursprünglich zu Gemeinbedarfszwecken vorgesehenen Nutzung in eine wohn- bzw. gewerblich genutzte Fläche bereits zugestimmt. Aufgrund der konkreten Interessen der Fa. Kleeblatt und der Fa. Schenk wurden die Flächen lediglich anders geteilt. So soll der östliche Teil zu einem gewerblich-orientierten Mischgebiet werden, auf dem nach Vorstellungen der Fa. Schenk ein Seniorenwohnheim (von insgesamt drei festgesetzten Bereichen) entstehen wird. Auf dem westlichen Teil soll die im Bauausschuss vorgestellte Planung der Fa. Kleeblatt realisiert werden. Beide Planungen sind im Nutzungsgefüge unproblematisch. Die Festsetzungen werden abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.

4. Bereich Waldstraße / Marsweg

Das im Rahmen der Bauausschusssitzung am 01.06.05 vorgestellte Projekt, welchem der Gedanke des Zusammenwohnens mehrerer Generationen zugrunde lag, wird seitens der Betreiber aufgrund der Kostensituation nicht weiterverfolgt. Die Baugrenzen wurden daraufhin so verändert, dass sie für neue Projekte geöffnet sind.

5. Bereich des ehemaligen Geweberings; jetzt: Uranusing

In Abstimmung zwischen den dort planenden Investoren (Fa. Kleeblatt und der Fa. Peter und Partner) konnte eine Verschiebung der Grundstücksgrenze erreicht werden. Dieser Sachverhalt wurde ebenfalls im Rahmen des Bauausschussbeschlusses vom 11.01.06 geklärt. Zweck der Verschiebung war der hohe Bedarf an Parkplätzen, der bedingt durch die hochverdichtete Bebauung der Fa. P&P nicht mehr auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen war.

Zusätzlich beabsichtigt die Fa. P&P auch einen Teil, des in der bisherigen Größe nicht mehr benötigten Wendehammers an der Merkurstraße zu erwerben. Hierzu wurde ein Instruktionsverfahren mit positivem Ausgang durchgeführt.
Die Verträglichkeit mit bestehenden, geplanten bzw. bereits realisierten Nutzungen wurde in einem Schallschutzgutachten nachgewiesen.
Die entsprechenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

6. Restgebiet des eingeschränkten Gewerbegebiets westlich der Merkurstraße

Für die beiden verbleibenden Gebäude des eingeschränkten Gewerbegebiets (eines im Bestand, sowie ein noch zu bebauende Freifläche) konnte im o.g. Gutachten die Verträglichkeit zu den benachbarten, zu schützenden Nutzungen - unter Auflagen – festgestellt werden. Das Gutachten, das einen Katalog für lärmschützende Maßnahmen enthält, wird als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans.

Hierüber wird sichergestellt, dass die Nutzung des Heizwerks durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

7. Gewerblich-orientiertes Mischgebiet am Venusweg

Nachdem die künftigen restlichen Nutzungen der ehem. Geb. 82a bekannt sind und damit die Verträglichkeit mit dem bestehenden Gefüge gewährleistet ist, kann auf die weitere Differenzierung der gewerblich-orientierten Mischgebiete verzichtet werden. Aus dem Bebauungsplanentwurf wird daher das **Mi g*** herausgenommen.

7. Seniorenheim an der Liesl-Kießling-Str.

Aufgrund der Wünsche der benachbarten Eigentümer der angrenzenden Reihenhauszeile wurde ein einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das ihnen die Erschließung ihrer Gärten sichert, zu Gunsten dieser Angrenzer im Bebauungsplan eingetragen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf eine GRZ von 0.4 und eine GFZ von 1.0 erhöht. Der überbaubare Bereich wurde bzgl. des Kirchenraums erweitert.

8. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Seniorenpflege- bzw. wohnheime“

Im Plangebiet bzw. im Umfeld befinden sich zwischenzeitlich sehr viele Infrastruktureinrichtungen für Familien und Kinder (Schulen, Kindergärten und - spielplätze für alle Altersgruppen), die ausgelastet sein müssen.

Zur Gewährleistung einer ausgeglichenen Bevölkerungs- und Nutzungsstruktur soll die Anzahl der Einrichtungen für Senioren begrenzt werden. Im Plangebiet sind deshalb drei Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeeinrichtungen und –heime“ festgesetzt, die sowohl den Bedürfnissen alter Menschen, wie auch der Bevölkerungsentwicklung ausreichend Rechnung tragen.

Darüber hinaus gehende Standorte sollen in allen übrigen Baugebieten im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn der Bedarf über einen Pflegebedarfsplan nachgewiesen wird.

Das Baureferat bittet den Bauausschuss um Zustimmung zu den vorgesehen Änderungen und um Billigung des Planentwurfs in der vorliegenden Fassung.

Der Bebauungsplan soll nunmehr unter Einbezug der o.g. Änderungen erneut öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vvhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:		<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, 12.04.06

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Laskarides

Tel.:
9743319