

**I. Vorlage**

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bau- und Werkausschuss (Änderungsbeschluss)	28.05.2008	X				
2							
3							

**Betreff**

Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 für das Gebiet nördlich der Theodor-Heuss-Straße, östlich der Alfred-Nobel-Straße bzw. Schuckertstraße, westlich der Bahnlinie Nürnberg-Bamberg in der Gemarkung Stadeln.

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom  
05.06.2008

Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 399
- Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 399

**Beschlussvorschlag**

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt, für das Gebiet nördlich der Theodor-Heuss-Straße, östlich der Alfred-Nobel-Straße bzw. Schuckertstraße, westlich der Bahnlinie Nürnberg-Bamberg in der Gemarkung Stadeln den Bebauungsplan Nr. 399 zu ändern.

**SACHSTAND:**

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus liegen die Grundstücke innerhalb der Lärmschutzzone Ci des Flughafens Nürnberg. Entlang der Bahnlinie Nürnberg-Bamberg ist die Signatur „Immissionsschutz entlang von überörtlichen Straßenverbindungen und Bahnstrecken“ dargestellt.

Der seit dem 04.02.1972 rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 399 setzt hier ein Gewerbegebiet (GE) i. S. des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Auch legt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, die Anzahl der Vollgeschosse mit III Vollgeschossen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen über eine Baugrenze fest.

Als Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 ist darzulegen, dass ein Baulandmangel, d.h. ein Missverhältnis von Angebot und Nachfrage bei baureifen Baugrundstücken, seit vielen Jahren als ein zentrales Problem der Baulandmärkte gilt. Insbesondere für die Kernstädte und höher verdichteten Umlandkreise in den Agglomerationsräumen

und in den verdichteten Räumen werden immer wieder gravierende Defizite in der Baulandversorgung mit preistreibender Wirkung behauptet.

Auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt spielen sich daher u. a. folgende unerwünschten Prozesse ab:

- Bauland ist gerade für junge Familien häufig nicht erschwinglich;
- Die Bevölkerung wandert ab, wird weniger und älter;
- Segregation und Leerstände folgen daraus;
- Auch auf den kommunalen Haushalt wirken sich potentielle Einwohnerverluste negativ aus;
- Der Konkurrenzdruck zwischen Städten und Umlandgemeinden steigt.

Die Kommunen können darauf reagieren, indem sie ihre Baulandressourcen umsetzungsbezogen und nachfrageorientiert managen. Auch im vorliegenden Fall soll Durch die Überplanung, Ordnung und Entwicklung geeigneter Flächen, der Baulandnachfrage Rechnung getragen werden.

Auch sind wirtschaftliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen. So beabsichtigt die Fa. Lang den Betrieb auf nördlich angrenzende gewerbliche Flächen zu verlagern. Die geplante Bebauung der künftig anfallenden „Brachflächen“ soll somit auch dem Fortbestand der Fa. Lang sichern bzw. dem Erhalt von Arbeitsplätzen dienen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 346/4, 384, 384/3, 384/7, 385 und 387 in der Gemarkung Stadeln sollen einer gemischten Nutzung zugeführt werden.

Um nun hierfür eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren soll auch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der BauGB- Novelle 2007 (das Gesetz ist am 01.01.2007 in Kraft getreten) wird die Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung erleichtert (§ 13a BauGB).

Bebauungspläne für die wieder Nutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Hiermit wird den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festsetzen,
- wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna- Flora- Habitat- oder Vogelschutzgebieten bestehen (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 soll von dem beschleunigten Verfahren Gebrauch gemacht werden, da

- eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden soll,
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen soll, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna- Flora- Habitat- oder Vogelschutzgebieten bestehen und
- keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen. (Es ist davon auszugehen, dass der einwirkende Flug- und Verkehrslärm sowie ggf. Gewerbelärm durch entsprechende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen minimiert werden kann, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 BauGB gewährleistet sind.)

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	bei Hst.	Budget-Nr.
			im <input type="checkbox"/> Vwhh <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 checked="" type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, den 05.06.2008

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus	Tel.: 3313
-------------------------------	---------------