



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick
---------------------------------

**Bebauungsplan S 25 67, 1. Änderung "Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße" mit integriertem Grünordnungsplan – Abwägung und Satzungsbeschluss (ehem. Gewerbefläche Maschinenfabrik Niehoff, Teilbereich)**

Anlagen:

- 1 Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
- 2 Geltungsbereich
- 3 Bebauungsplan
- 4 Satzungstext
- 5 Begründung inkl. Anlagen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.01.2018	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.01.2018	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. In der Anlage 1 sind die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB) aufgeführt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
2. Der Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung "Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) wird unter Beifügen der Begründung (Anlage 5) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

## **I. Zusammenfassung**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.12.2014 die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Gewerbebrache Niehoff“ beschlossen und parallel den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 gefasst.

Die umfangreichen Formalitäten in der Aufhebung des Sanierungsgebietes wurden abgeschlossen und das Bebauungsplanänderungsverfahren nach Gesprächen im Zusammenhang mit dem Eigentümerwechsel nun bis zum anstehenden Satzungsbeschluss durchgeführt.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Verfahrensablauf und anstehende Entscheidungen**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.12.2014 die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Gewerbebrache Niehoff“ beschlossen und parallel den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 für den in Anlage 2 dargestellten Bereich gefasst.

Entsprechend dem Beschluss wurde die Bebauungsplanänderung im Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtgröße von 17058 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unter 20.000m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO (Quadratmeter Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf). Die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben sind nicht UVP pflichtig (Umweltverträglichkeitsprüfung).
- Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegt nicht vor.
- Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht, auf die Angaben welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Im Bestand sind die Gewerbeflächen weitestgehend versiegelt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017 durchgeführt.

### **Anstehende Entscheidungen mit dieser Beschlussvorlage**

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 1 tabellarisch aufgeführt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. In der heutigen Sitzung werden dem Planungs- und Bauausschuss bzw. anschließend dem Stadtrat diese Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB zur Abwägung vorgelegt. Nach erfolgter Abwägung soll die 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden.

## **2. Ziel und Zweck der Planung / Planungsgrundsätze**

Mittelfristig besteht das städtebauliche Ziel, den Altstandort der Maschinenfabrik Niehoff zu überplanen und städtebaulich neu zu ordnen. Bis zur Aufstellung des städtebaulichen Gesamtkonzepts sollen die bestehenden Gewerbeanlagen im Sinne von Zwischennutzungen nachgenutzt werden. Auch wenn der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan S-25-67 die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bildet, ist es wichtig, die Zwischennutzungen hinsichtlich der direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete verträglich zu regeln.

Wichtigste Ziele sind der Ausschluss von Einzelhandel sowie die Kontingentierung der Schallimmissionen hinsichtlich der angrenzenden Gebiete auf Grundlage der bestehenden Strukturen. Beide Ziele werden durch die bestehenden Festsetzungen nicht abgedeckt. Die Steuerung des Einzelhandels soll ungewünschte städtebauliche Entwicklungen, vor allem die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den nicht integrierten Standorten des Gewerbegebiets verhindern. Der bestehende Konflikt aus der Gemengelage zwischen gewerblichen Nutzungen und den angrenzenden Gebieten (östlich direkt angrenzend z.B. allgemeines Wohngebiet) soll durch Immissionskontingentierung gelöst werden. Dies schafft gleichzeitig Planungssicherheit auf Seiten der gewerblichen Interessenten.

## **3. Wesentliche Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

In den Stellungnahmen wird klar zum Ausdruck gebracht, dass eine Zwischennutzung vom Grundsatz her als vertretbar angesehen wird, die offenen Aspekte aber zwingend in einem späteren städtebaulichen Gesamtkonzept (Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2014) bearbeitet werden müssen.

Bei der Erstellung eines künftigen städtebaulichen Gesamtkonzepts ist eine Vielzahl unterschiedlicher Belange zu berücksichtigen. Entsprechend dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind bisher unbearbeitete Punkte wie u.a. die Ausbildung von Raumkanten, verkehrliche Anbindung an die Fürther Straße, notwendige Verkehrsflächen am Knotenpunkt Fürther Straße / Limbacher Straße, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grün- und Freiflächen, Ver- und Entsorgung sowie der Umgang mit den Altlasten im Gesamtkonzept zu berücksichtigen. Nur unter dem Blickwinkel der geplanten weiteren Bearbeitung der offenen Themen war es städtebaulich begründbar, von einem Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Lösung in diesem Planverfahren abzusehen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Hinweise auf ein im Plangebiet befindliches Baudenkmal (Limbacher Straße 31: Fabrikantenvilla mit dazugehörigem Garten, Schadstoffbelastungen und vorhandenen Messstellen vorgebracht.

## **4. Auswirkungen der Stellungnahmen auf das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67**

Entsprechend der Abwägungsvorschläge wurden in den Planunterlagen Hinweise zum Umgang mit dem Baudenkmal (Limbacher Straße 31), den Altlasten sowie den vorhandenen Messstellen aufgenommen. Die Ergänzung von Hinweisen und der Begründung stellt eine Klarstellung / redaktionelle Änderung dar. Eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wird die 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan ausgefertigt und zur Rechtskraft gebracht.

## **III. Kosten**

Die Kosten für das Planverfahren wurden durch Firma Niehoff übernommen.