

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Stadtrat
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	24.09.2003

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen
				angen.	abgel.	
1	Bauausschuss (Einleitungsbeschluss)	18.01.1999		X		14
2	Bauausschuss (Wechsel des Vorhabenträgers)	22.06.2001	X	X		
3	Bauausschuss (Auslegungsbeschluss)	12.02.2003	X	X		
4	Bauausschuss (Satzungsbeschluss)	09.07.2003		X		1

Betreff

Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V „Unterfürberger Straße“ (i. V. m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bereich zwischen der Bahnlinie Nürnberg/Würzburg und der Unterfürberger Straße, Gemarkung Dambach.

hier

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
16.09.2003

Anlagen

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E Nr. V i. d. F. vom 03.06.2003
2. Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 29.08.2002
3. Begründung i. d. F. vom 28.04.2003
4. Einzelabwägung

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V „Unterfürberger Straße“ i. d. F. vom 03.06.2003, den Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 29.08.2002 sowie die dazugehörige Begründung i. d. F. vom 28.04.2003 mit den aus der Abwägung resultierenden Änderungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Anregungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, über eine entsprechende ortsübliche Bekanntmachung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. V in Kraft zu setzen.

Sachverhalt

Das Verfahren zur Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 420, 420/18, 498/9 und Teilfläche aus Fl. Nr. 498/2 Gemarkung Dambach wurde auf schriftlichen Antrag der Fa. Wohnbau Eitel GmbH mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.01.1999 eingeleitet.

Von Seiten der Fa. Wohnbau Eitel GmbH wurde jedoch zwischenzeitlich das Bebauungs- und Erschließungsinteresse für den betreffenden Bereich eingestellt.

Gemäß dem schriftlichen Antrag vom 13.04.2001 ist nunmehr die Fa. Kleeblatt Wohnbau GmbH als sog. Vorhabenträger an der Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen interessiert.

Der Wechsel der Vorhabenträgers wurde dem Bauausschuss am 22.06.2001 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Ziel des Verfahrens ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Reihen- und Doppelhausbebauung zu schaffen. Insbesondere sind in dem betreffenden Bereich aufgrund der Nähe der Bahnlinie, die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

In dem Zeitraum vom 26.04.1999 bis zum 11.05.1999 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt (für die ähnliche Planung des früheren Vorhabenträgers).

Mit Anschreiben vom 11.03.2002 wurde in dem Zeitraum vom 11.03.2002 bis zum 15.04.2002 gem. § 4 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden bereits im Bauausschuss am 12.02.2003 behandelt. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 12.02.2003 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V (i. V. m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Fürth vom 12.03.2003 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 20.03.2003 bis zum 22.04.2003 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht: Die als Anlage beigefügten Einzelabwägungen sind Bestandteil dieser Vorlage.

■ **DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement, Sandstraße 38 - 40, 90443 Nürnberg:**

Bezüglich der Ausgestaltung des Baugebietes entlang der Grundstücksgrenze besteht seitens der DB die Forderung, entlang der Grundstücksgrenze eine Stützmauer zu errichten, um die Funktion des Entwässerungsgrabens entlang der Grundstücksgrenze zu gewährleisten. Diese Forderung wurde berücksichtigt, indem man L-Steine als Grenzabschluss vorsieht. Es ist darauf zu achten, dass auch bei der Bauausführung die Funktion des Entwässerungsgrabens nicht beeinträchtigt wird. Bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet ist unsere Stellungnahme vom 17.06.02, Az. N-S-B2 L.Gü Lwb-In 067/02 zu beachten.

Abstand und Art der Bepflanzung im Baugebiet müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. In die Begründung zum Bebauungsplan ist unter Punkt 5.8 - Lärmschutz noch folgender Passus aufzunehmen:

„Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.“

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, entfernt oder überdeckt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Verursachers / Veranlassers neu einzumessen und zu setzen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet und zum Versickern gebracht werden. Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich auszuschließen. Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen erforderlich werden, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche - wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden - mind. 2 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Bei Vorhaben, wo das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung (mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG) zum Bauvorhaben mind. 8 Wochen vor Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG, NL Süd, Anlagenmanagement Nordbayern, Äußere- Cramer- Klett Straße 3, 90489 Nürnberg eingehen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1.000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Behandlung:

Die Forderungen der Deutschen Bahn AG wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet und werden bei Baudurchführung den ausführenden Firmen vorgelegt. Die erwähnte Stellungnahme vom 17.06.02, Az. N-S-B2 L.Gü Lwb-In 067/02 liegt dem Planer und Vorhabenträger vor. Die Forderungen werden bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Der angegebene Passus wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.8 - Lärmschutz eingefügt. Die Anregungen sind somit berücksichtigt.

■ Helmut und Margit Grünbaum, Rossittener Straße 27-29, 90768 Fürth:

Das Aufstellen eines Bebauungsplanes ist für die Stadt Fürth das Instrument, eine Bebauung für alle Anwohner auf ein verträgliches Maß zu bringen. Das darf auf keinem Fall zum Nachteil der seit langen dort ansässigen Bürger angewandt werden.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollen zwei Häuserzeilen errichtet werden. Die Häuser nördlich der Rossittener Straße, sind alle eingeschossig mit ausgebautem Dach errichtet worden. Daher ist es für uns unverständlich und unzumutbar, dass unser Garten und die Wohnqualität unseres Hauses durch einen Turm mit einer derartigen Höhe 8,00 m zuzüglich Giebel, entwertet wird und einem Bauträger ein solches Maximum an Bauplatzausnutzung zu Lasten der dort ansässigen Bewohner zugestanden wird.

Der südliche Gebäuderiegel verstärkt die Nachteile für uns um ein Weiteres. Die geplante Bebauung würde für unser Grundstück, welches nur 10,50 m breit ist, von Osten her die totale Beschattung, die von den beiden Häuserzeilen ausgeht, bedeuten. So kann unserer Meinung nach, Nachbarschaftsschutz nicht gedeutet werden. Die Traufhöhen unseres Hauses betragen gerade mal im Süden ca. 2,30 m und im Norden ca. 5,00 m bei einer Dachneigung von 22°.

Darüber hinaus möchten wir zu bedenken geben, dass die geplante Schallschutzwand, welche die südliche Häuserzeile schützen, soll, so konstruiert sein muss, dass wir durch eine eventuelle Reflexion nicht noch mehr Bahnlärm ausgesetzt werden. Auch in dieser Beziehung bestehen wir auf Nachbarschaftsschutz.

Behandlung:

Bei dem geplanten Neubaugebiet wird eine bauliche Nutzung angestrebt, die von dem Maß der baulichen Nutzung der Umgebung abweicht; da die Erschließung nicht gesichert ist, besteht ein entsprechendes „Planungserfordernis“, d. h. es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung gewährleistet werden.

Ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist u. a. auch der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser konkrete Projektplan sieht entlang der Bahnlinie eine II+D geschossige Bebauung mit einem Pultdach bei einer Traufhöhe von 7,69 m und einer Firsthöhe von 8,66 m vor. Das Dachgeschoss ist auf der Südseite um 3,25 m zurückversetzt; hier ist eine Dachterrasse vorgesehen. Die Dachneigung soll 7° betragen. Südlich davon ist eine II geschossige Bebauung mit einem 7° geneigten Pultdach bei einer Traufhöhe von 5,60 m und einer Firsthöhe von 6,80 m geplant.

Bei der weiteren Detailplanung hat sich eine geringfügige Verschiebung der Hauszeilen nach Osten ergeben. Dadurch erhöht sich auch der Abstand der an der Grenze stehenden Gebäude. Die Planung entspricht jetzt den Vorgaben der BayBO. Nach Art. 6 Abs. 5 genügt die Hälfte der Abstandsfläche bei zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge, mindestens jedoch 3,00 m. Dieser Grundsatz ist hier angewendet. Die Abstandsflächen werden eingehalten und erstrecken sich nicht auf das Nachbargrundstück. Diese Angaben wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes redaktionell ergänzt bzw. angepasst.

Auch wurden die Verschattungsverhältnisse zum Nachbargrundstück am 21.12. und 21.07. untersucht. Daraus ist erkenntlich, dass im Juli das Nachbargebäude bereits ab 10.00 Uhr unverschattet ist. Im ungünstigeren Dezember ist um 9.00 Uhr die nördlichere Hälfte und um 10.00 Uhr das nördlichere Drittel des Nachbargebäudes verschattet.

Aufgrund der Tatsachen, dass

- das Nachbargebäude nur am frühen Vormittag verschattet wird,
- sich auf der Ostseite der Hauseingang und nur wenige Fensteröffnungen befinden,
- durch die Garage bzw. der vorgebauten Pergola eine Eigenverschattung des Erdgeschossbereiches besteht und
- ähnliche Verschattungsverhältnisse bei Fl. Nr. 418/3 vorherrschen,

ist keine völlige Verschattung gegeben und nachbarschützende Rechte dadurch auch nicht beeinträchtigt.

Die Untersuchung des Einflusses einer Schallschutzwand zum angrenzenden westlichen Nachbargrundstück wurde ebenfalls durchgeführt. Es wurde geprüft, ob gegenüber dem derzeitigen Zustand mit der Bebauung eine Pegelerhöhung eintritt. Eine Pegelerhöhung ist demnach auf dem westlichen Grundstück nicht zu erwarten. Unabhängig davon, wird für die Lärmschutzwand eine absorbierende Oberfläche festgesetzt. In dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bei der Festsetzung zur Lärmschutzwand die Ausführung mit einer hochabsorbierenden Oberfläche ergänzt.

Die vorgebrachten Anregungen hinsichtlich der Abstandsflächen, der Verschattung sowie der Schallreflexion werden somit ausreichend berücksichtigt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden gegenüber dem Planungsstand zum Auslegungsbeschluss bzw. zur öffentlichen Auslegungen redaktionelle Änderungen vorgenommen. Im einzelnen wurden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Die Begründung wurde unter Punkt 5.8 - Lärmschutz hinsichtlich der Anforderungen der Deutsche Bahn AG ergänzt.
- Das Planblatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde hinsichtlich verschiedener Bemaßungen zur Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 418/6 Gemarkung Dambach (Rossittener Straße 29) ergänzt. Die in diesem Bereich festgesetzte Lärmschutzwand wird durch die Formulierung „hochabsorbierend“ ergänzt. Diese Formulierung wird auch in der Begründung aufgenommen.
- Die (irrtümlich) im Bereich der nördlichen Häuserzeilen festgesetzte Dachneigung von 45° wurde in 7°, wie sie auch der Vorhaben- und Erschließungsplan vorsieht, angepasst.

Im Zusammenhang mit dem Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V wurde auch ein städtebaulicher Vertrag (gemäß § 11 Baugesetzbuch - BauGB -) zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V „Unterfürberger Straße“ und zur Planung und Herstellung der Straßen einschl. Zufahrten, Wege und der Straßenentwässerung, zur Planung und Herstellung der Abwasseranlagen, zur Regelung und Durchführung des Ausgleichs für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur Übernahme der Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 420, 420/18, 498/9 und Teilfläche aus Fl. Nr. 498/2 Gemarkung Dambach ausgearbeitet.

Da der Oberbürgermeister bereits mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2003 zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrages ermächtigt wurde, ist nun der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V „Unterfürberger Straße“ i. d. F. vom 03.06.2003 mit Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 29.08.2002 sowie der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom 28.04.2003 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst.	Budget-Nr.
wenn nein, Deckungsvorschlag:		im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
Zustimmung der Käm liegt vor:	Beteiligte Dienststellen:		
☐	RA ☐ RpA ☐ weitere: ☐		

II. HOA Zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V - SpA

Fürth, den 16.09.2003

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter:
KI

Tel.:
2659