

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. VIII „Banderbacher Weg“, Gemarkung Dambach

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Einleitungsbeschluss V+E Nr. VIII	07.02.2000					
2	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	12.05.2004		x			1
3							

**Betreff**

**Erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. VIII „Banderbacher Weg“, Gemarkung Dambach**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom 01.10.2004

**Anlagen**

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. V. mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. VIII „Banderbacher Weg“ i.d.F. vom 27.09.2004 mit Begründung  
 2 Beipläne zur ökologischen Ausgleichsbilanzierung  
 - ergänzende Stellungnahme zum Lärmschutzgutachten vom 29.09.2004  
 - Baugrunduntersuchung liegen zur Sitzung auf

**Beschlussvorschlag**

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan i. V. mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. VIII „Banderbacher Weg“ i. d. F. vom 27.09.2004, Gemarkung Dambach wird gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind hiervon zu benachrichtigen.

**Sachverhalt**

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII „Banderbacher Weg“, Gemarkung Dambach wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.02.2000 eingeleitet.

Ziel des Verfahrens ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Plangebietes mit Wohnhäusern und Garagen in verdichteter Bauweise zu schaffen. Insbesondere sind in dem betreffenden Bereich aufgrund der Nähe der Südwesttangente

die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII soll für die zukünftige Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Vor allem die Erstellung der Erschließung und der Ver- und Entsorgung des Vorhabens durch den Vorhabenträger, ein angemessener Beitrag zu den Kosten für die soziale Infrastruktur sowie der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden über einen Durchführungsvertrag gesichert.

In dem Zeitraum vom 08.03.2000 bis 27.03.2000 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** durchgeführt. Die dort vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind bereits in der Bauausschusssitzung am 12.05.2004 abschließend behandelt worden.

Die am Bauleitverfahren gem. § 4 BauGB zu beteiligenden **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 01.10.2003 aufgefordert, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII bis 31.10.2003 Stellung zu nehmen. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind ebenfalls in der Bauausschusssitzung vom 12.05.2004 abschließend behandelt worden.

Auf die seinerzeitige Vorlage vom 30.04.2004 wird verwiesen.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.05.2004 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (i. V. mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan) V+E Nr. VIII gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 02.06.2004 wurde in der Zeit vom 14.06.2004 bis zum 15.07.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einem Anlieger geäußert, dass die geplante Lärmschutzanlage teilweise im Bereich der bestehenden Hecke entlang der Südwesttangente liegen wird.

Die darauf vorgenommene Überprüfung mit dem GrfA vor Ort hat ergeben, dass der bestehende Gehölzstreifen vermutlich aufgrund einer fehlerhaften Bestandsaufnahme von dem beauftragten Landschaftsarchitekten tatsächlich nicht in den Planunterlagen dargestellt und bewertet worden ist. Die Hecke war in den ausliegenden Planunterlagen in der Bestandskarte nicht dargestellt und auch in der Flächenbilanzierung nicht erfasst.

Die „ökologische Bewertung des Feldgehölzes“ wurde daraufhin durch den Vorhabenträger nachgereicht und zur nochmaligen Stellungnahme an die betroffenen Dienststellen (OA, GrfA, Upl) weitergeleitet.

Es zeigte sich, dass bei der in der bisherigen Planung vorgesehenen Lage der Lärmschutzwand weder ein Erhalt noch eine Neuanlage der Hecke zwischen Wand und Südwesttangente möglich wäre. Der Gehölzstreifen, der die Südwesttangente wirkungsvoll in das Landschaftsbild einbindet und den Ortsteil Unterfürberg von der Schnellstraße abschirmt, wird jedoch von den zuständigen Dienststellen aufgrund seiner grünordnerischen und ökologischen Funktionen als unbedingt schützenswert beurteilt. Eine Entfernung würde den Zielen des Regionalplanes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen. Außerdem sollte gerade im Hinblick auf die geplanten Wohnbaugebiete entlang der Südwesttangente nordwestlich des Planungsbereichs kein Präzedenzfall für den Ersatz der Hecke durch eine (begrünte) Lärmschutzwand geschaffen werden. Die zuständigen Dienststellen fordern daher einen vollständigen Erhalt der Hecke bzw. eher noch eine Verbesserung in ihrer Funktion als gliedernder Grünzug.

Folgende Umplanungen wurden daher in diesem Bereich erforderlich:

In der geänderten Planung wurde die Wand soweit nach Norden verschoben, dass die bestehende Hecke weitgehend in ihrer vollen Breite erhalten werden kann. Lediglich im Mit-

telteil auf einer Länge von ca. 50 m soll die Hecke entfernt werden; hier wird jedoch als grüngestalterischer Ausgleich eine beidseitige Wandbegrünung vorgesehen. Auf diese Weise können die beiden ebenfalls schutzwürdigen bestehenden Stieleichen im Süden des Baugebietes gesichert werden; auch die Anzahl der bisher vorgesehen Wohneinheiten bleibt erhalten.

Im Zuge des Aufmaßes der Hecke, hat sich herausgestellt, dass auch die Höhenangaben des Geländes und der Straßen der vom Vorhabenträger beauftragten Planer nicht korrekt waren. Die berichtigten Höhen ergaben bei der Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens, dass die bisher vorgesehene Wandhöhe von 5,60 m im Mittelbereich nicht ausreicht, sondern eine Erhöhung um weitere 0.70 m erforderlich ist. Die Wandhöhe beträgt in diesem Abschnitt dann 6.30 m über Fahrbahnoberkante.

Der zur Wartung der Lärmschutzwand erforderliche Weg westlich und östlich des Baugebietes kann nach einem Vorgespräch mit dem Eigentümer auf den Grundstücken Fl.-Nr. 391/38, 458/1 und 460/3 geführt werden und wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert. Ergänzend dazu ist im Südosten des Geltungsbereich ein Tausch zweier Grundstücke vorgesehen, der den Zuschnitt der Ackerflächen des betroffenen Landwirts für eine künftige Nutzung zum Bau einer landwirtschaftlichen Halle verbessert.

Das Baureferat empfiehlt, den geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. VIII „Banderbacher Weg“ gem. § 3 (3) BauGB zu billigen und die öffentliche Auslegung erneut zu beschließen.

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

/Zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref V SpA -PI/B

Fürth, 01.10.2004

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

Sachbearbeiter/in: Marquardt / Oppermann SpA-PI/B	Tel.: 2660
------------------------------------------------------	---------------



Betreff

**Erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. VIII „Banderbacher Weg“, Gemarkung Dambach**

**I. Beschluss**

Gremium

Datum

Sitzungsteil	öffentlich	Abstimmungsergebnis				
		einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen	Nein- Stimmen
			angen.	abgel.		

**Beschluss**

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan i. V. mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. VIII "Banderbacher Weg", Gemarkung Dambach wird gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind hiervon zu benachrichtigen.

II. Eintrag in die Niederschrift

SP-Nr.

III. BvA zur Fertigung von Abdruck(en) mit Anlage für

IV. Ref V SpA-PI/B

Fürth, 13.10.2004

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der/des Vorsitzenden