

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. VIII
„Banderbacher Weg“
mit integriertem Grünordnungsplan**

**für die Flur Nr. 371, 371/3, 371/5, und
Teilflächen aus Flur-Nr. 371/2, 391, 391/38, 458/1, 460/3, 479/4 und 509/3
Gemarkung Dambach**

Vorhabenträger: Fa Urbanbau
Bauträger GmbH + Co. Baubetreuung KG
Ludwigstraße 41
90763 Fürth

Bearbeitung: Löser + Körner + Partner
Architekten und Ingenieure
Ostendstraße 181
90482 Nürnberg
Tel. 0911 / 9544 0
Fax 0911 / 9544 111
E-mail: info@loeser-partner.de

Beratung:
Frau Oppermann, Frau Marquardt,
Stadtplanungsamt Fürth

aufgestellt: 22. September 2003
geändert: 22. April 2004
geändert: 27. September 2004

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -
Dipl.-Ing., Amtsleiter

INHALTSVERZEICHNIS

1. Bestandsbeschreibung

- 1.1. Lage und Umgebung des Plangebietes
- 1.2. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung
- 1.3. Verkehrsanbindung / Erschließungsmaßnahmen
- 1.4. Belastungen und Bindungen

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1. Flächennutzungsplan
- 2.2. Bebauungsplan

3. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

- 3.1. Anlass der Aufstellung
- 3.2. Ziele und Leitgedanken

4. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

- 4.1. Mögliche umwelterhebliche Faktoren
- 4.2. Prüfung der Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion und Ausgleich
- 4.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5. Begründung der Festsetzungen

- 5.1. Art der baulichen Nutzung
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen
- 5.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen
- 5.4. Stellplätze
- 5.5. Gebäudegestaltung
- 5.6. Einfriedungen
- 5.7. Grünordnung
 - 5.7.1 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung
- 5.8. Lärmschutz
- 5.9. Erschließung
- 5.10. Eigentümerwege

6. Verfahrensstand

Anlagen:

- Grünordnungsplan Ausgleich / Eingriff Nr. 2.09 A/E
- Grünordnungsplan Ausgleich Nr. 2.08 AG
- Schalltechnische Untersuchung mit ergänzender Stellungnahme
- Bodengutachten

1. Bestandsbeschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand in der Gemarkung Dambach.

Es wird im Norden durch die bestehende Einzelhausbebauung und Wiesenflächen an der Unterfürberger Straße, im Osten vom Banderbacher Weg mit Einzelhausbebauung, im Süden von der Südwesttangente sowie im Westen durch Wiesen- und Ackerflächen begrenzt.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII umfasst die Flur-Nr. 371, 371/3, 371/5 und Teilflächen aus Flur-Nr. 371/2, 391, 391/38, 458/1, 460/3, 479/4 und 509/3. Der genaue Umgriff des Plangebietes ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha.

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 371, 371/3 und 371/5 Wiesen- bzw. Brachflächen und eine nicht mehr genutzte Kleingartenanlage, sowie großflächige Feldgehölze mit einzelnen Bäumen und einem Rad- und Fußweg.

Auf den Grundstücken mit den Flur- Nrn. 479/4, 509/3 liegen Straßenflächen und Böschungflächen mit einer parallel zur Südwesttangente verlaufenden ca. 4 m breiten Hecke.

Entlang der Böschungskrone befindet sich auf den Grundstücken mit den Flur- Nrn. 391/8, 460/3 und 458/1 ein Trampelpfad, im Anschluss werden die Grundstücke als Ackerfläche genutzt.

Das Gelände ist weitgehend eben, weist jedoch im unteren Bereich ein leichtes Gefälle von 0,5 – 1,0 % in Nordwest-Südost-Richtung auf.

1.3 Verkehrsanbindung

Die Neubebauung wird künftig über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße vom Banderbacher Weg erschlossen.

Die weitere überörtliche Verkehrsanbindung ist vom Banderbacher Weg über die nördlich gelegene Unterfürberger Straße gewährleistet. In östlicher Richtung gelangt man in ca. 1 km Entfernung auf die Breslauer Straße, die in südlicher Richtung zur Südwesttangente mit der Anschlussstelle Fürth/Unterfürberg führt.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich über den Haltepunkt Fürth/Unterfürberg der Bahnlinie Fürth/Würzburg in ca. 360 m Entfernung sowie über die in ca. 200 m Entfernung liegende Bushaltestelle der Buslinie 174 an der Unterfürberger Straße, bei der Einmündung Lycker Straße, optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

1.4 Belastungen und Bindungen

Durch die südlich unmittelbar angrenzende Südwesttangente ist im Geltungsbereich eine erhebliche Lärmbelastung vorhanden.

Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB nachts werden überschritten.

Weitere Ausführungen zu diesem Aspekt sind in der Begründung unter Ziffer 5.8 Lärmschutz, sowie aus der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Im Auftrag des Vorhabenträgers erstellte das Geowissenschaftliche Büro Dr. Heimbucher GmbH eine Baugrunduntersuchung.

Auf dem Baugebiet steht der Coburger Sandstein des Mittleren Keupers mit einer Gesamtmächtigkeit von 12-15 m an. Der halbfeste bis feste Keuperfels wurde in einer Tiefe von 4,40-7,00 m angetroffen. Die darüber liegenden Bodenschichten werden nach DIN 18300 in die Bodenklassen 3, 4, 6, 5-6 und 6-7 eingestuft.

Grundwasser wurde in den niedergebrachten Kernbohrungen nicht angetroffen.

Die auf dem Grundstück angetroffenen Bodenschichten sind für eine Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwasser nur bedingt geeignet.

Deshalb wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet, wie unter Ziffer 4.2 „Boden“ beschrieben, zur Versickerung in den Scherbsgraben eingeleitet.

Befunde zur Einstufung des Bodens in Bezug auf Altlasten liegen nicht vor. Die Sondierbohrungen weisen auf keinerlei Auffälligkeiten oder auf Anwesenheit von umweltrelevanten Altlasten hin.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den Bereich zwischen der Unterfürberger Straße und der Südwesttangente als „Wohnbauflächen“ dar.

Somit entspricht die geplante Bebauung „allgemeines Wohngebiet“ (WA) den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

2.2 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor.

Nachdem für das zu bebauende Grundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, hat der Bauausschuss der Stadt Fürth zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen, entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan V +E Nr. VIII gem. § 12 BauGB einzuleiten.

3. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Aufstellung

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, im Geltungsbereich eine bauliche Nutzung seiner Grundstücke in Form von Wohnhäusern in verdichteter Bauweise mit Garagen/ Carports und Stellplätzen zu realisieren.

Die geplante Einfamilienhausstruktur soll vor allem jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum im Stadtgebiet von Fürth und doch „im Grünen“ ermöglichen. Beabsichtigt ist die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für ungefähr 92 Bewohner.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Die Firma Urbanbau Bauträger GmbH + Co. mit Sitz in Fürth hat als Vorhabenträger mit Schreiben vom 12.01.2000 einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Dem Antrag des Vorhabensträgers wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.02.2000 stattgegeben und das Verfahren dementsprechend förmlich eingeleitet.

3.2 Ziele und Leitgedanken

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet, das sowohl den Anforderungen, die sich aus der Ortsrandlage als auch aus der erhöhten Immissionsbelastung durch die Südwesttangente ergeben, Rechnung trägt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der zukünftigen Nutzung soll gewährleistet werden.

Die Planung entspricht den unter Ziel AV 2,1 des Regionalplanes der Region 7 formulierten Zielen für das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen: „Den stetigen Einwohnerverlusten durch Bevölkerungsabwanderung soll entgegengewirkt werden“ und „Auf eine quantitative Verbesserung des Wohnflächenangebotes durch bedarfsorientierte Neuplanung von Wohngebieten soll hingewirkt werden“.

4. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Eine Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des UVPG besteht nicht, da es sich um kein Vorhaben aus der Liste „UVPG-pflichtige Anlagen“ handelt. Im Folgenden erfolgt daher eine formlose Prüfung umweltrelevanter Aspekte der Planung.

4.1 Mögliche Umweltfaktoren

- Luft:

Die lufthygienische Situation im Großraum Nürnberg – Fürth – Erlangen im Allgemeinen sowie insbesondere die Situation durch die verkehrsbedingten Belastungen durch das Verkehrsaufkommen auf der Südwesttangente.

- Lärm:

Die durch den Verkehr auf der Südwesttangente verursachten Lärmimmissionen im Plangebiet

- Boden:

Die Versiegelung durch die geplante Wohnbebauung und die dazugehörigen Erschließungsanlagen.

4.2 Prüfung der Umwelterheblichkeit bzw. Umweltverträglichkeit sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion und Ausgleich

- Luft

Im gesamten Großraum Nürnberg – Fürth – Erlangen kommt es durch Hausbrand, Industrie und Verkehr zu einer hohen Schadstoffbelastung der Luft. Das Plangebiet weist eine weitaus geringere Belastung mit Luftschadstoffen auf als die Innenstadt.

Darüber hinaus kommt der geplanten Lärmschutzwand an der Südwesttangente, zumindest für den unmittelbar dahinter liegenden Bereich, eine abschirmende Wirkung zu, was zu einer weiteren Verringerung der Schadstoffkonzentration in diesem Bereich führen wird.

- Lärm:

Durch die südlich gelegene Südwesttangente wird das Planungsgebiet erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet.

Aus der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts überschritten werden. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms führte zu dem Ergebnis, dass durch die Südwesttangente eine erhebliche Lärmbelastung auf der straßenzugewandten Seite vorhanden ist. Die Berechnung ergab z.B. Werte von 68 bis 70 dB (A) im Nachtzeitraum. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. die Ausführung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles sind daher unbedingt erforderlich.

Durch die geplante Anordnung der Gebäude im Baugebiet sowie die Grundrissgestaltung (Lärmschutzgrundriss, Lüftung aller Aufenthaltsräume über Nordfenster möglich) wird erreicht, dass die Orientierungswerte innerhalb des Baugebietes, am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

An allen nordorientierten Immissionsorten (IO), außer an den IO 1, 2 und 5, werden im kritischen Obergeschoss die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

An diesen Immissionsorten sind zur Gewährleistung der Immissionsgrenzwerte im Obergeschoss der Nordfassaden ergänzende Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich (siehe Ziffer 5.8).

- Boden:

Durch die vorgesehene Wohnbebauung und die dazugehörigen Einrichtungen wie Erschließungsstraßen, Garagen und Zufahrten kommt es zu einer Versiegelung bisher un bebauter Flächen.

Um den Versiegelungsgrad von privaten Verkehrsflächen (Grundstückszufahrten und Stellplätze) möglichst gering zu halten, werden diese Flächen wasserdurchlässig, d. h. mit einem versickerungsfähigen Bodenbelag ausgeführt.

Auch das auf ein Minimum reduzierte Erschließungskonzept mit den nach tatsächlicher Erfordernis bemessenen Straßenbreiten wird die Versiegelung auf ein vertretbares Maß beschränkt.

Zur Kompensation der Versiegelung tragen die Belegung der nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Baugebietes mit einem Gebot zur gärtnerischen Gestaltung sowie umfangreiche Pflanzgebote bei.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem über den bestehenden Regenwasserkanal im Banderbacher Weg zur Versickerung in den Scherbsgraben, Gewässer III. Ordnung. Unter Beachtung des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 ist eine zusätzliche hydraulische Belastung zu vermeiden. Deshalb dürfen aus dem Baugebiet maximal 7 l/s über den Regenwasserkanal in den Scherbsgraben eingeleitet werden. Die daraus notwendige Drosselung bedingt eine Rückhaltung mit einem Volumen von 150 m³.

In die Planstraße „A“ wird ein Stauraumkanal eingebaut, der das Niederschlagswasser kontrolliert über eine Pumpe oder „Drossel“ in den städtischen Regenwasserkanal abgibt. Das abzuleitende Oberflächenwasser aus den Grundstücken wird in Speicherblöcke (RigoFill), die sich jeweils unter den Stellplätzen der Bauparzellen befinden, gespeichert und zeitverzögert in den Stauraumkanal abgegeben. Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird direkt in den Stauraumkanal eingeleitet.

Die geforderten Vorgaben werden eingehalten.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind seit dem 01.01.01 Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Dazu erfolgt auf Grundlage der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Fürther Naturschutzkostenerstattungssatzung eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung.

Ein Plan mit der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des beauftragten Landschaftsarchitekten wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit V+E-Plan beigelegt.

Auf der Grundlage der „Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c Baugesetzbuch“ wurde der Vegetationsbestand untersucht und der Planung gegenübergestellt.

Der Bestand kann durch folgende Einheiten beschrieben werden:

- der überwiegende Teil der Flächen besteht aus einer mehr oder weniger aufgelassenen Kleingartenanlage mit vergreistem Obstbaumbestand
- einer Wiese im Übergang zu Ackerflächen
- einem Feldgehölz, Hecke parallel zu einer Erschließungsrichtung in Südwest-Nordost- Richtung verlaufend
- einer zweistämmigen Eiche sowie einer Buche
- einer Böschungsfläche, abfallend zur Südwesttangente mit einer begleitenden Hecke

Zur Eingriffsminimierung auf dem Grundstück werden folgende Maßnahmen getroffen:

Zur Vermeidung und zur Reduktion des Eingriffs soll insbesondere ein Großteil der straßenbegleitenden Hecke, das Feldgehölz an der Grenze zu Fl.-Nr. 479/4 sowie die Eiche und die Buche erhalten werden. Die Fläche um den zu erhaltenden Bestand nördlich des geplanten Wartungsweges wird mit neuen Hecken und Feldgehölzen aufgewertet.

Als Ausgleich auf dem Grundstück soll eine möglichst intensive Durchgrünung mit Bäumen, extensiver Dachbegrünung der Garagen sowie einer entsprechenden Begrünung der Lärmschutzwand einen möglichst hohen Ausgleichswert erbringen.

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung zeigt sich, dass der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann und von daher externe Flächen ökologisch aufzuwerten sind.

Beschreibung des externen Grundstücks:

Lage im Raum: Fürth- Dambach; Zirndorfer Straße Fl. Nr. 260 Teilfläche
Eigentümer infra-fürth GmbH

Das Grundstück liegt südlich des Main-Donaukanals, östlich der Zirndorfer Straße. Auch das benachbarte Grundstück Fl. Nr. 261 soll als Ausgleichsfläche genutzt werden. Beide Flächen sind derzeit verpachtet und werden überwiegend als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.

Übergeordnete Planungsvorgaben:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fürth ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Zukünftig soll der Bereich als sonstige Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) dargestellt werden. Hiermit soll den planerischen Anforderungen und Zielsetzungen einer ressourcenschonenden Bewirtschaftung und Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen im Talgrund von Pegnitz, Rednitz und Regnitz Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus sind als weitere Restriktionen in diesem Bereich die Lage der Flur innerhalb der Wasserschutzzone 2 und im Landschaftsschutzgebiet zu nennen. Die nördlich und östlich angrenzenden Feldhecken sind in der Stadtbiotopkartierung von 1992 erfasst, letztmalig im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth von 2002 als „lokal bedeutsame Hecken“ dokumentiert. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß der 13d (1) – Kartierung von 1999 sind nicht vorhanden.

Vegetationsbestand:

Neben der schon erwähnten Ackernutzung des Grundstücks befinden sich auf der nördlichen Grundstückseite parallel zum Grenzverlauf eine Feldhecke. Im Westen befindet sich auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ein Acker, der mit der Ausgleichsfläche derzeit als ein Gewinn genutzt wird. Im Osten befindet sich ebenfalls eine Feldhecke.

Grünordnerische Maßnahmen:

Planung „Extensivierung der landwirtschaftlichen Fläche“

Unter Bezugnahme der übergeordneten Planungsvorgaben sind folgende Maßnahmen und Nutzungen anzustreben:

Folgende Maßnahmen sind hierzu durchzuführen:

Anlage von Extensivwiesen:

- Auf den herzustellenden Extensivwiesen darf kein lehmiger Boden sowie kein Kompost oder Dünger aufgebracht werden.
- Ansaat mit extensiver Wiesenmischung.
- Auf den herzustellenden Magerrasenflächen darf kein lehmiger Boden sowie kein Kompost oder Dünger aufgebracht werden.
- Pflege: Der Magerrasen ist in seiner Art und Vielfalt dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Diese Fläche ist auf Dauer gehölzfrei zu halten. Die Fläche ist nach Vegetationsabschluss im Oktober zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Ein Wässern und Düngen ist nicht erforderlich.

Pflanzung von 12 Obstbäumen:

Zum Schutz der Fläche ist als Abgrenzung zum südlich verlaufenden Weg zusätzlich die Pflanzung von 12 Obstbaumhochstämmen mit einem Stammdurchmesser von 10–12 cm vorzunehmen.

- Pflege: Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ein Wässern der Bäume bis zum Anwachsen ist über 2 Vegetationsperioden zu gewährleisten.

Pflanzung von Feldhecken:

Zur Verbesserung der Biotopstrukturen und zur Erzielung von kleinräumigen Nutzungen sind ferner Landschaftshecken, mit einer Pflanzgröße von 60 – 80 cm vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,20 m, der Reihenabstand ca. 1,50 m.

- Pflege: Die zu pflanzenden Sträucher und Bäume sind durch Ausmähen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ein Wässern der Pflanzfläche bis zum Anwachsen ist über 2 Vegetationsperioden zu gewährleisten.

Ergebnis:

Mit Durchführung der Maßnahmen kann der geforderte Ausgleich nicht ganz gewährleistet werden (siehe Bilanzierung „Externe Ausgleichsfläche“). So fehlen noch ca. 70 Ausgleichspunkte. Die Kompensation der noch fehlenden 70 Punkte wird durch Maßnahmen über das Ökokonto der Stadt Fürth gewährleistet.

Die erforderlichen Sicherungen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits vorhandene benachbarte Wohnbebauung und entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth wird der gesamte Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S. des § 4 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse und den jeweiligen Grund- und Geschossflächenzahlen.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO bezüglich Grund- und Geschossflächenzahlen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II bzw. I zwingend) wurde aus städtebaulichen Gründen (Anpassen an bereits bestehende zweigeschossige Nachbarbebauung) und aus Lärmschutzgründen getroffen. Garagen oder Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur eingeschossig zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Flächen werden von Baugrenzen bestimmt, die so gelagert sind, dass eine städtebaulich sinnvolle Situierung der Gebäude erreicht wird. Von den Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 7 BayBO wird innerhalb des Geltungsbereichs abgewichen. Zu den Grenzen des Geltungsbereiches werden die Abstandsflächen eingehalten, um nachbarschutzrechtliche Belange nicht zu berühren.

Die von der Lärmschutzwand ausgelösten Abstandflächen werden auf die Breite des Wartungsweges (3,50 m) verkürzt. Der dadurch für den Besitzer der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.-Nr. 391/38, 460/3 und 458/1 entstehende Vermögensnachteil durch Verschattung wird durch den entstehenden Vermögensvorteil (Schutz seiner späteren Bauflächen vor Lärm) mehr als ausgeglichen.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ist durch die Fensteranordnung des Gebäudegrundrisses (Lärmschutzgrundriss) gewährleistet.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, wie Gartenhäuschen und Müllbehälter, sind, soweit sie nach BayBO genehmigungsfrei sind, nur innerhalb der festgesetzten Bereiche für Garagen / Carports und Stellplätze zulässig und müssen an die Garage oder Carports angebaut werden. Sie dürfen eine Größe von max. 6m² nicht überschreiten.

5.4 Stellplätze

Bei Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Kettenhäuser) sind für jede erste Wohneinheit 2 Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

Ausreichend bemessene Vorflächen (min. 2,50 x 5,00 m) vor Garagen oder Carports werden bei einem Stellplatznachweis angerechnet, sofern die hintereinanderliegenden Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet sind.

5.5 Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Fassadengestaltung sollen einen gestalterisch einheitlichen Eindruck des Baugebietes vermitteln.

Grundsätzlich werden für den zweigeschossigen Teil der Häuser Pultdächer, für den eingeschossigen Teil Flachdächer (begehbar, mit Geländer) festgesetzt. Die Garagen oder Carports sind als Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Einzelne, der Wohnstraße zugewandte Gebäudegiebel erhalten eine Fassadenbegrünung.

5.6 Einfriedungen

Um ein einheitliches Bild der Grundstückseinzäunung zu erreichen, werden Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken oder Holzzäune mit senkrechter Lattung in einer max. Höhe von 1,0 m ohne Sockel festgesetzt. Vorgärten mit weniger als 2,0 m Tiefe dürfen nicht eingezäunt werden.

Zur Verringerung des Erholungsdrucks auf die im Westen des Baugebiets angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke wird entlang des westlichen Geltungsbereiches ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,0 m errichtet. Öffnungen oder auch Gartentürchen sind nicht erlaubt. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke mit der Fl.-Nr. 391/2 und Fl.-Nr. 391/38 erfolgt über die Planstraße „A“. Am Ende dieser Straße wird in den Zaun ein Tor eingebaut, die Nutzbarkeit des Tores wird dem Landwirt übertragen.

5.7 Grünordnung

Die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert:

Der vorhandene wertvolle Gehölzbestand im Süden des Geltungsbereiches nördlich des geplanten Wartungsweges wird weitestgehend erhalten. Er dient, ergänzt durch festgesetzte Neupflanzungen von großkronigen Laubgehölzen und Heckensträuchern der Eingrünung des Gebietes in Richtung Süden.

Hierzu trägt auch die Begrünung der Lärmschutzwand bei.

Um einen optimalen Schutz der Bestandsgehölze zu gewährleisten wird festgesetzt, dass während aller Bauarbeiten die „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)“ einzuhalten sind.

Zur Durchgrünung des Gebietes werden weitere Baumstandorte und Heckenpflanzungen in den Hausgärten und im Straßenraum festgesetzt.

Die vorgesehene Begrünung der Garagen- bzw. Carportdächer soll zu einer Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung der Flächenversiegelung beitragen. Die Vorflächen der Garagen sind darüber hinaus aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

Aus den gleichen Gründen sind Fassadenbegrünungen an ortsbildwirksamen Fassaden durchzuführen.

Die Auswahl der zu verwendenden Pflanzen ist laut der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen:

Pflanzliste geeigneter Bäume und Sträucher

Großkronige Bäume und Sträucher

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betula	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Wildobst, Obstbäume	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ergänzend wurde für den Geltungsbereich ein Plan zur ökologischen Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Inhalte sind bindend. Der Plan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII.

Die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen stellen ferner Maßnahmen im Sinne des §19 BNatSchG dar, um die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren.

Einer negativen Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird durch diese grünordnerischen Maßnahmen entgegen gewirkt.

5.7.1 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 02.06.2004 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14.06.2004 bis zum 15.07.2004 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 Grünflächenamt 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 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.

Folgende Umplanungen wurden daher in diesem Bereich vorgenommen: Die Wand soweit nach Norden verschoben, dass die bestehende Hecke weitgehend in ihrer vollen Breite erhalten werden kann. Lediglich im Mittelteil 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 Südwesttangente.

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.

5.8 Lärmschutz

- Für das Baugebiet:

Auf Grund der unmittelbar angrenzenden Südwesttangente ist das Plangebiet erheblich lärmbelastet. Die schalltechnischen Untersuchungen haben eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zu DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tagsüber und von 45 dB (A) nachts ergeben.

Die o.g. Orientierungswerte von 55 dB (A) tagsüber und von 45 dB (A) nachts sind im Kerngebiet der Wohnanlage anzusetzen.

Im Bereich der lärmzugewandten Randbebauungen dürfen an den lärmabgewandten Nordfassaden die Immissionsgrenzwerte tagsüber 59 dB (A) und nachts 49 dB (A) nicht überschritten werden.

Für die vor genannten anzustrebenden Immissionsrichtwerte sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Aktive Maßnahmen:

Zum Schutz des Wohngebietes wird entlang der Südwesttangente eine ca. 210 m lange und 2.70 – 6.30 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Die Erhöhung gegenüber dem Planungsstand der öffentlichen Auslegung ergibt sich aus erneuten Lärmberechnungen, die nach der notwendigen Verschiebung und aufgrund der korrigierten Höhenaufmaße erforderlich waren (vgl. Pkt. 5.7.1).

Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss gewährleisten, dass eine spätere Erweiterung der Wand möglich ist.

An den Gebäuden mit den Immissionsorten (IO) IO 1, 2 und 5 werden zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Obergeschoss der Nordfassaden die westlichen Giebelwände bei IO 1 und 2 sowie die östliche Giebelwand am Gebäude IO 5 um 1,5 m nach Norden verlängert. Diese Wandverlängerung kann auch als transparentes (schalldichtes) Element ausgebildet werden.

Die geplanten Garagen haben eine schallabschirmende Wirkung. Werden diese durch Carports ersetzt, so ist zu gewährleisten, dass deren lärmzugewandte Seitenflächen mit entsprechenden schalldämmenden Elementen geschlossen werden.

- Passive Maßnahmen:

Bei den Gebäuden ist durch bautechnische Maßnahmen an den geschlossenen Gebäudeteilen (Wände, Fenster, Dächer) zu gewährleisten, dass eine Schallpegelreduzierung für die Innenräume erzielt wird.

Grundlage bilden die im Gutachterlichen Bericht Nr. 98090649 D, erstellt durch die Bauphysik Ingenieur Gesellschaft, BIG, J. Messinger + K. Schwarz, ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche.

Die Giebelseiten im Osten und Westen der Gebäude werden öfFnungslos hergestellt. Die Fenster- und Rolladenkonstruktion für die lärmzugewandten Südfassaden sind entsprechend mit den von der Fa. BIG ermittelten Schallschutzanforderungen auszuführen.

Die Schlafräume im Erd- und im Obergeschoss sind durchgehend in Süd-Nordrichtung geplant (Lärmschutzgrundriss). Dadurch soll eine ausreichende Belüftung von schutzbedürftigen Schlaf- und Aufenthaltsräumen über die Nordfenster gewährleistet werden.

- Für tangierende, zu erwartende Baugebiete:

In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth ist die Ausweisung von Wohnbauflächen auf der gegenüberliegenden Seite des Rhein-Main-Donau-Kanal vorgesehen. Damit für die zu erwartenden Baugebiete keine nachteiligen Schallwerte aus der geplanten Baumaßnahme entstehen, ist es erforderlich, die Lärmschutzwand an der straßenzugewandten Seite schallabsorbierend auszubilden.

5.9 Erschließung

Das Konzept der Erschließungsstraßen basiert auf der Zielsetzung, durch einen verkehrsberuhigten Ausbau eine Beruhigung des Verkehrsablaufes sowie Kommunikationsmöglichkeiten zu erreichen. Die im Plangebiet nördlich gelegene und von Ost

nach West verlaufende Planstraße A dient zur Erschließung des geplanten Areals im Westen. Der Fußgängerweg soll ohne Höhenunterschied ausgeführt und mit einer gepflasterten Rinne optisch von der Fahrbahn getrennt werden. Der Fahrzeugverkehr auf dem Wohnweg soll weitestgehend auf den Anliegerverkehr beschränkt werden.

Auf einem Teilstück wird die Fahrbahnbreite von 5,0 m auf 3,5 m reduziert und mit einer besonderen Oberfläche (z.B. Pflastersteine) ausgeführt. Für den Wohnweg ist der Ausbau als eine einheitliche, für den gesamten Verkehr (Kfz., Fußgänger und Fahrräder) bestimmte Fläche vorgesehen. Ohne Trennung in Fahrbahn, Seitenstreifen und Gehweg.

Weiterhin soll innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches gelten, dass

- Fußgänger die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen dürfen und Kinderspiele (für Kinder bis 14 Jahren) überall erlaubt sind,
- der Fahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit (4-7 km / h) einzuhalten hat,
- sich der Fahrzeug- und Fußgängerverkehr gegenseitig nicht unnötig gefährden oder behindern dürfen,
- das Parken außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unzulässig ist, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen bzw. zum Be- und Entladen.

Diese Zielsetzung soll durch eine Beschilderung mit dem Zeichen 325/326 nach StVO erreicht werden.

Der im Plangebiet südlich, entlang der Lärmschutzwand verlaufende Fuß- und Radweg wird über einen Stich zum Eigentümerweg und somit zum Roggenweg bzw. an den Banderbacher Weg angebunden. Der Fuß- und Radweg wird gleichzeitig als Wartungsweg für die LS- Wand genutzt.

Die Anbindung an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gewährleistet. Die Medien befinden sich im Einzelnen:

- Gas und Wasser: im Banderbacher Weg bis zum Roggenweg
- Strom: im Banderbacher Weg, Ecke Planstraße A
- Telekom: im Banderbacher Weg, Ecke Planstraße A
- Öffentlicher Kanal, Trennsystem: im Banderbacher Weg, Ecke Planstraße A

Kabelfernsehen ist im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

5.10 Eigentümerwege

Die im Planblatt gekennzeichneten Eigentümerwege werden Eigentum der betroffenen Bauparzellen und sind von deren Nutzern und dessen Rechtsnachfolgern auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

6. Verfahrensstand

Der Vorhabensträger hat mit dem Schreiben vom 12.01.2000 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.02.2000 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII eingeleitet.

Der Einleitungsbeschluss wurde am 08.03.2000 in der Stadtzeitung Nr. 5 der Stadt Fürth ortsüblich gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.03.2000 bis 27.03.2000 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.10.2003 bis 31.10.2003 durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII vom 22.09.2003 (i.V. mit einem Vorhaben und Erschließungsplan) i.d.F. vom 22.04.2004 sowie die dazugehörige Begründung i.d.F. vom 22.04.2004 wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.05.2004 gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 02.06.04 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in dem Zeitraum vom 14.06.04 bis zum 15.07.04 durchgeführt.

Der nach der öffentlichen Auslegung geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII vom 27.09.04 (i.V. mit einem Vorhaben und Erschließungsplan) i.d.F. vom 27.09.04 sowie die dazugehörige Begründung i.d.F. vom 27.09.04 wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom gebilligt und deren erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Bauausschuss / Stadtrat hat mit Beschluss vom/ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. VIII (i.V. m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) i.d.F. vom..... einschließlich der dazugehörigen Begründung i.d.F. vom (2. Beschluss bzw. Satzungsbeschluss) als Sitzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. der Stadt Fürth vom wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. VIII (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) i.d.F. vom einschließlich der dazugehörigen Begründung i.d.F. vom rechtskräftig.

Nürnberg, den 22.09.2003
geändert : 22.04.2004
 27.09.2004