

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	21.05.2014	öffentlich - Beschluss	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264a; Wechsel vom Normalverfahren in das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PI/B-Ho	
Anlagen: -264a_Bebauungsplanentwurf -264a_Begründungsentwurf -264a_Abwägungstabelle	

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Bau- und Werkausschuss stimmt dem Wechsel vom Normalverfahren in das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu.
- 2.) Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden gemäß Vorschlag des Referat V abgewogen.
- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264a (vom 05.07.2013 i.d.F. vom 31.01.2014) mit der Begründung wird gebilligt und ist öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 6. März 2002 hat der Bau- und Werkausschuss das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264a förmlich eingeleitet.

Ziele und Zwecke der Planung/ Planungserfordernis

Der unstrukturierte, teilweise brach liegende Bereich auf der Südseite der Würzburger Straße, zwischen der Cadolzheimer Straße im Osten und der Lehmusstraße im Westen, stellt einen städtebaulichen Missstand dar und soll eine Neuordnung erfahren. Die Stadt Fürth beabsichtigt unter Ausübung ihrer Planungshoheit, eine Bereinigung der vorliegenden städtebaulichen Missstände herbeizuführen und den Neuordnungsprozess aktiv nach ihren Planungsvorstellungen zu steuern. Im Vordergrund steht hierbei die verbindliche Vorgabe einer Blockrandschließung in geschlossener Bauweise. Im Zusammenhang mit der derzeitigen Beurteilung auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch lässt sich diese Zielsetzung aufgrund des (vor allem westlich und östlich des Plangebietes) heterogenen Umfeldes nicht gewährleisten. Zudem stehen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der Zielsetzung entgegen. Nur durch einen Bebauungsplan kann der Aufbau von Blockrandstrukturen in geschlossener Bauweise verbindlich (über Festsetzungen) gesteuert bzw. vorgegeben werden. In das mögliche Nutzungsspektrum bzw. in die Gestaltungsfreiheit

soll insofern nur soweit steuernd eingegriffen werden, dass die genannte städtebauliche Zielsetzung verbindlich vorgegeben wird. Mit Ausnahme von Maßfestsetzungen zur Berücksichtigung des Ortsbildes ist eine Steuerung weiterer städtebaulicher Aspekte (wie bspw. die Art der baulichen Nutzung) entbehrlich. Diesbezüglich kann stets auf die Umgebung als Zulässigkeitsmaßstab abgestellt werden. Der Bebauungsplan wird daher als einfacher Bebauungsplan (i.S.d. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch) aufgestellt.

Planungsanlass und Geltungsbereich

Ein in jüngster Vergangenheit beim Stadtplanungsamt eingegangenen Investorenentwurf zur Schließung der Baulücke (Grundstück Flur-Nr. 1386 Gemarkung Fürth) dient als ein Anlass, das eingeleitete Verfahren fortzuführen. Eine Anstoßfunktion zur Durchsetzung der Ziele der städtebaulichen Neuordnung nebst Bereinigung von Missständen lässt sich hierüber auch für einen benachbarten Grundstücksteil im Kreuzungsbereich Würzburger Straße/ Lehmusstraße ableiten. Gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht ist der Geltungsbereich verkleinert worden und konzentriert sich nunmehr auf den wichtigen Stadteingangsbereich entlang der Würzburger Straße. Für diesen Bereich werden die größten Entwicklungspotenziale gesehen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,24 Hektar; der genaue Umgriff ist der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Wechsel vom Normalverfahren in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt (vgl. Kap. 1.2.4 der Begründung). Als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt zur Feinsteuerung der Bebauung eine Überplanung von Gebieten, die nach § 34 Baugesetzbuch bereits baulich nutzbar sind.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 16. September 2013 bis einschließlich 27. September 2013 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Anregungen wurden in diesem Zeitraum nicht vorgebracht. Zum Erörterungstermin am 17.09.2013 ist niemand erschienen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbarkommunen und der Naturschutzverbände

Die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte Nürnberg, Erlangen und Schwabach und die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 18.11.2013 und mit Frist bis zum 23.12.2013 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt worden. Zu diesem Zweck sind ihnen die Entwürfe zur Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet worden.

Zusammenfassung der Stellungnahmen nebst Abwägungsvorschlag (Die Langfassung liegt dem Beschlussantrag bei und wird Bestandteil des Beschlusses):

Unter Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung verweist die Regierung von Mittelfranken (s. A1) auf die Notwendigkeit zur Beteiligung der betroffenen Fachstellen.

Abwägung: Der Planungsverband Industrieregion Mittelfranken wurde nicht beteiligt, da keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung bestehen.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (s. C6), das Staatliche Gesundheitsamt Fürth (s. E15) und das Ordnungsamt, Abteilung Altlasten und Bodenschutz (s. Q67, Pkt. 4) fordern eine Beurteilung der Schadstoffsituation auf der Grundlage einer fundierten historischen Standortrecherche. Aushubmaßnahmen im Plangebiet sind gutachterlich zu überwachen. Das Ordnungsamt weist auf künstliche Auffüllungen mit entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen im Plangebiet hin. Weiterhin sind erhebliche LHKW-Grundwasserverunreinigungen unbekannten Ursprungs festgestellt worden.

Abwägung: Die Anregungen werden auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der die genannten Maßnahmen der Behörden beinhaltet.

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Staatlichen Gesundheitsamtes Fürth, wonach Versickerungen gesammelter Niederschlagswässer nur bei Nachweis einer schadlosen Versickerung möglich sind, etwaige Grundwassernutzungen entsprechende Untersuchungen bedingen und alle Maßnahmen im Einklang mit den bodenschutzrechtlichen Belangen zu erfolgen haben, werden auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms fordert das Staatliche Gesundheitsamt Fürth einen gutachterlichen Nachweis, dass die maßgeblichen Richt- bzw. Orientierungswerte eingehalten werden.

Abwägung: Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller über eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis zu erbringen ist, dass je nach vorgesehener Nutzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (s. G23) weist auf das Verursacherprinzip bei notwendigen Umverlegungen von Hausanschlussleitungen hin. Aufgrund der geplanten Bebauung des Grundstückes Fl. Nr. 1468/325 muss die dort befindliche zweizügige Kabelkanalanlage im Gehwegbereich neu verlegt werden. Es wird darum gebeten, die Planung so anzupassen, dass keine Veränderungen oder Umverlegungen notwendig werden bzw. um eine frühzeitige Einbindung, falls doch Veränderungen notwendig werden.

Abwägung: Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse kommt die städtebauliche Neuordnung nur durch den Aufbau einer geschlossenen Blockrandbebauung unter Inanspruchnahme des Flurstücks 1468/325 infrage. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf die Baugenehmigung/ Erschließungsplanung verwiesen. Sich aus dem Vollzug des Bebauungsplanes ergebende Umverlegungen oder sonstige Anpassungsmaßnahmen am Leitungsbestand hat stets der Verursacher zu tragen. Spätestens im Rahmen der Baugenehmigung sind Auskünfte zum Leitungsbestand vom jeweiligen Bauträger bei den betroffenen Leitungsträgern einzuholen. Bauarbeiten im Bereich der öffentlichen Gehwege sind dem Tiefbauamt der Stadt Fürth anzuzeigen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg (s. J37) bittet darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht unterliegen.

Abwägung: Ein entsprechender Hinweis wird in den Satzungsteil aufgenommen.

Die Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg (s. L40) sieht eine mögliche Betroffenheit des bestehenden Handwerksbetriebes im Plangebiet und weist auf den Bestandsschutz hin. Zur Standortsicherung werden entsprechende Festsetzungen angeregt.

Abwägung: Planungsanlass und Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes leiten sich aus der städtebaulichen Zielsetzung zur Steuerung einer Blockrandschließung in geschlossener Bauweise ab. Dieses Ziel wäre auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch, der die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich vorgibt, i.V.m. den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Abstandsflächen nicht durchsetzbar. Im Übrigen gelten - wie bislang auch - die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch. Insofern bildet das Bestandsumfeld, das sich als faktisches Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung darstellt, den Zulässigkeitsmaßstab für neue Nutzungen. Im Baugenehmigungsverfahren ist vorhabensbezogen stets der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.

Die IHK-Geschäftsstelle Fürth (s. L42) stellt ein konfliktfreies Nebeneinander von bestehenden und zukünftigen Nutzungen infrage und weist auf den Bestandsschutz für die bestehenden gewerblichen Nutzungen hin.

Abwägung: Untersuchungen zur Prüfung der Gewährleistung eines konfliktfreien Nebeneinanders zwischen gewerblichen Bestandsnutzungen und noch undefinierten Folgenutzungen im Sinne der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über einen schalltechnischen Nachweis zu leisten. Diesbezüglich wird auf die Vorschriften des Einfügens gem. § 34 Baugesetzbuch verwiesen und der Hinweis auf die Baugenehmigung verwiesen. Das Ordnungsamt/ Immissionsschutz kommt in seiner Stellungnahme zu derselben Einschätzung.

Das Ordnungsamt, Immissionsschutz (s. Q67, Pkt. 1) fordert, im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ob ein ausreichender Schallschutz gesichert ist.

Abwägung: In den Satzungsteil wird ein Hinweis aufgenommen, dass zwecks Nachweisführung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind, vorhabensbezogen eine schalltechnische Untersuchung auf Baugenehmigungsebene zu erbringen ist.

Das Ordnungsamt, Naturschutz (s. Q67, Pkt. 3) fordert, den Baulinienverlauf entlang der Cadolzheimer Straße so zu verändern, dass zwei Bäume auf dem Flurstück 1468/325 erhalten bleiben können. Ferner werden der Erhalt der Straßenbäume an der Würzburger Straße sowie ein Baumbestandsplan gefordert, der alle Bäume verortet und bewertet, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Den vorhandenen Baumbestand zu kartieren und in die Neugestaltung einzubeziehen stellt auch eine Forderung des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürth (s. S73) dar.

Abwägung: Der Anregung zur Änderung der östlichen Baulinie wird nicht gefolgt. Die Baulinienfestsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen. Das Plangebiet erfährt durch die angedachte Blockrandbebauung eine städtebauliche Aufwertung. Die Baulinie orientiert sich an der den Kreuzungsbereich fassenden Bebauung nördlich des Plangebietes. Der Investor hat das in Rede stehende Grundstück zur möglichen Arrondierung der vorgesehenen baulichen Nutzung von der Stadt erworben. Ein Erhalt der zwei Bäume, die aufgrund ihres zu geringen Stammumfanges nicht gem. BaumschutzVO geschützt sind, würde diese Möglichkeit konterkarieren. Sie können ggf. an anderer Stelle erhalten werden.

Die Bestandsbäume an der Würzburger Straße befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Ein planbedingter Verlust dieser Bäume wird ausgeschlossen. Vorsorglich wird ein Hinweis zur Berücksichtigung eines fachgerechten Baumschutzes bei Baumaßnahmen in den Satzungsteil aufgenommen.

Bei Betroffenheit von Bäumen die der Baumschutzverordnung unterliegen, ist über den Ersatz im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Da der Vollzug des Bebauungsplanes noch offen ist, wird die Anregung zum Baumbestandsplan auf die Baugenehmigungsebene verwiesen.

Das Ordnungsamt, Naturschutz und der Bund Naturschutz fordern weiterhin, eine intensive Durchgrünung einschließlich Dachbegrünungen und Versiegelungsbeschränkungen für Stellplätze nebst Zufahrten über Festsetzungen verbindlich zu regeln bzw.

Mindestanforderungen an die Begrünung. Des Weiteren sollen lt. dem Ordnungsamt, Naturschutz auch bei Verwendung von Stauden, Gräsern und Kletterpflanzen nur heimische Pflanzenarten Verwendung finden. Schließlich wird angeregt, die artenschutzrechtliche Relevanz bei Vorhaben im Plangebiet in Bezug auf Vögel und Fledermäuse durch ein fachkundiges Büro zu überprüfen. Dieser Anregung schließen sich der Landesbund für Vogelschutz (s. S74) und der Bund Naturschutz an.

Abwägung: Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von rd. 2.350 m², der Lage innerhalb eines verdichteten innerstädtischen Bereiches und der städtebaulichen Zielsetzung (Blockrandbebauung/ -schließung) sowie unter Berücksichtigung weiterer Erfordernisse wie der Stellplatzverpflichtung, besteht kein Spielraum für eine intensive Durchgrünung. Der

Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden und lediglich Festsetzungen zur Legitimierung der Blockrandbebauung nebst Maßbestimmungsfaktoren beinhalten; Im Übrigen bildet § 34 Baugesetzbuch den Genehmigungsmaßstab. Begrünungsmaßnahmen obliegen der Verantwortung zukünftiger Bauträger und den allgemeinen Anforderungen des § 34 BauGB.

Hinsichtlich der Abführung von Niederschlagswasser wird auf die Inhalte der Entwässerungssatzung der Stadt Fürth hingewiesen und hinsichtlich der Versiegelungsbeschränkung nebst Eingrünung von Stellplatzanlagen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Fürth, § 4 Gestaltung der Garagen und Stellplätze, verwiesen. Darüber hinaus gehende Regelungen werden im Bebauungsplan aus oben genannten Gründen nicht getroffen.

Da sich die zulässige Dachform gem. § 34 Baugesetzbuch aus der Umgebung ergibt kann hier davon ausgegangen werden, dass sowohl Sattel- als auch Flachdächer errichtet werden können. Die Festsetzung einer Dachbegrünung würde die zulässigen Satteldächer ausschließen, was an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht weder gewünscht noch notwendig ist. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde dennoch eine Realisierungsempfehlung zur Anlage einer extensiven Begrünung bei Ausbildung von Dächern als Flachdach aufgenommen. Die Verwendung nur heimischer, standortgerechter Pflanzen wird bereits in der Begründung zum Bebauungsplan empfohlen. Die in der als Anlage zur Begründung beigefügte Pflanzen-Auswahlliste wurde um einige Stauden- und Kletterpflanzenarten ergänzt.

Der Bebauungsplan wurde um einen Hinweis zum Artenschutz ergänzt. Im Baugenehmigungsverfahren soll eingriffs- bzw. vorhabensbezogen die artenschutzrechtliche Relevanz geklärt werden; Artenschutzrechtliche Maßnahmen können durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung umgesetzt werden.

Das Ordnungsamt, Altlasten und Bodenschutz fordert, ergänzend zu den o.g. Boden- und Grundwasseruntersuchungen auch Kampfmittelsondierungen im Plangebiet durchzuführen.

Abwägung: Aufgrund der Kennzeichnung des Plangebietes als Munitionsverdacht-Belastungsgebiet wurde ein entsprechender Hinweis mit der Empfehlung in den Satzungsteil aufgenommen, eine Negativbescheinigung durch eine Fachfirma für Kampfmittelstoffe einzuholen.

Der Bayerische Blinden- und Sehbehindertenbund, Nürnberg (s. R68) weist auf die Verpflichtung der Kommunen hin, barrierefreie Räume und Gebäude zu schaffen. Orientierungsprobleme bei blinden und sehbehinderten Menschen können durch den Einsatz von einheitlichen Orientierungshilfen reduziert werden.

Abwägung: Die Planung wirkt sich nicht auf die grundsätzlich barrierefreie Gestaltung aus. Die Hinweise werden an das Tiefbauamt zur Prüfung und gegebenenfalls Berücksichtigung bei künftigen Baumaßnahmen weitergegeben. Anforderungen an die Barrierefreiheit von (öffentlich zugänglichen) Gebäuden sind in den entsprechenden Bauanträgen zu berücksichtigen.

Der Bund Naturschutz fordert zudem die Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,6 sowie als Maßnahme des Klimaschutzes die Vorsehung regenerativer und ressourcenschonender Heizungssysteme.

Abwägung: Bezogen auf die Größe des Plangebietes und der festgesetzten zulässigen Grundfläche lässt sich eine Grundflächenzahl von 0,44 errechnen, sodass der Anregung bereits gefolgt wurde.

Aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) ergeben sich Anforderungen an den Primärenergiebedarf neu errichteter Gebäude, die u.a. auch die Energieeffizienz der eingesetzten Anlagentechnik (z.B. Heizung) umfassen. Mit Verweis auf den einfachen Bebauungsplan, der keine Art der baulichen Nutzung vorgibt, wird die Anregung mit Hinweis auf die EnEV auf die Vollzugsebene verwiesen.

Verfahrensfortgang

Im nächsten Schritt sollen der vorliegende Bebauungsplanentwurf nebst Begründung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden. Die fristgerechte ortsübliche Bekanntmachung soll im Fürther Amtsblatt erfolgen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☒ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 09.05.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt
