

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	14.10.2020	öffentlich - Beschluss

Bebauungsplan Nr. 438a "Westlich Magnolienweg"; Städtebauliche Konzeption als Grundlage für Weiterführung der Bauleitplanung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	Folgende Referenzvorlage vorhanden:
V-SpA-PIB-Ho	SpA/527/2017
Anlagen: -Erweiterter Geltungsbereich Bebauungsplan -Städtebauliches Konzept	

Beschlussvorschlag:

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption soll die Bauleitplanung weiterverfolgt werden.

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 27.09.2017 das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“ und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren eingeleitet (vgl. Referenzvorlage).

Das Plangebiet ist in der Folgezeit erweitert worden.

Aus entwässerungstechnischen Erwägungen erfolgte im Nordosten der Einbezug des Flurstücks 629/12. Hierdurch kann der Anschluss des Schmutzwasserkanals an die bestehende Entwässerungsleitung in der Dahlienstraße gesichert werden.

Aus ökologischen Gründen und zur Sicherung der bestehenden Streuobstwiese erfolgte der teilweise Einbezug von Flurstück 629/8. Für voraussichtlich notwendige Ausgleichsmaßnahmen sollen die Flurstücke 620 und teilweise auch 622 herangezogen.

Innerhalb des nun erweiterten Planungsraumes soll ein kleinteiliges, der Umgebung angepasstes Wohnquartier entstehen. Planerischer Grundgedanke bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes war die Schaffung von kleinen Wohnbaugrundstücken, um einerseits eine große Anzahl solcher anbieten zu können und andererseits die damit zusammenhängende Bezahlbarkeit zu erreichen. Über einen Vergabeschlüssel entsprechend der EU-Richtlinien, sollen beim Verkauf der Grundstücke insbesondere Familien mit Kindern und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung nach sozialen Kriterien berücksichtigt werden.

Bebauungskonzept

Als Richtmaß für die Grundstücke wurde von ca. 400 m² -450 m² bei einer Einzelhausbebauung ausgegangen.

Das städtebauliche Konzept sieht Gebäude mit einem Grundmaß von ca. 12 x 10 m vor, die als Einzel- oder Doppelhäuser eingeschossig mit einem Satteldach errichtet werden sollen.

Zur Freiraumversorgung werden zwei Grünflächen entwickelt. An der Würzburger Straße soll ein Aufenthaltsraum mit Kinderspielplatz eingerichtet werden. Im Nordosten soll ein Retentionsraum zur Ableitung von anfallendem Regenwasser der Straßen geschaffen werden.

Die in den Planbereich größtenteils einbezogene Streuobstwiese (Teil aus Flur-Nr. 629/8) wird auch auf Wunsch der Eigentümer planerisch als solche gesichert und somit von einer Bebauung freigehalten.

Das Plangebiet soll im Süden, Westen und Norden eingegrünt werden. Die Eingrünung im Norden erfolgt durch entsprechende Festsetzungen (teilweise auch auf den Privatgrundstücken). Im Süden und Westen sind begrünte Erdwälle angedacht die auch dem Lärmschutz dienen werden (Abschirmung Verkehrs- u. Sportlärm). Die genaue Höhe und Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren durch eine schalltechnische Untersuchung geklärt.

Verkehrliche Erschließung

Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Anbindung an die Würzburger Straße über zwei Anknüpfungspunkte. Die von dort ausgehende Planstraße soll das Plangebiet u-förmig erschließen und nach dem Trennungsprinzip gestaltet werden (Querschnitt 11,5 m). Eine West-Ost gerichtete Querspange sowie der Erschließungsstrang für den nordöstlichen Plangebietsfortsatz sollen einen Querschnitt von 8,5 m erhalten und verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Die Planstraßen sollen unter Berücksichtigung der notwendigen Freihaltung von Leitungstrassen soweit möglich wechselseitig mit Straßenbegleitgrün und Stellplätzen für den ruhenden Verkehr (Besucherverkehr) gegliedert werden.

Aus Lärmschutzgründen und zur Verminderung der Geschwindigkeit soll das Ortseingangsschild in Richtung Westen verschoben werden.

Für den Stadteingangsverkehr auf der Würzburger Straße ist eine Linksabbiegespur und eine Mittelinsel mit Fahrstreifenversatz geplant. Die neu gestaltete Fahrbahn soll unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Schmalholz“ die heute bestehende Fahrbahnkante der Würzburger Straße nicht überschreiten. Lediglich ein sehr kleiner Teil der Erschließungsfläche zur vorgesehenen Bushaltestelle auf der Südseite der Würzburger Straße greift in den sich anschließenden Bankettstreifen ein.

Für eine optionale Verlängerung der Buslinie 172 ist eine Wendemöglichkeit im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Sportplatz (Baseballvereins Pirates, Besucherparkplatz, Fl. Nr. 619) vorgesehen.

Für den nicht motorisierten Verkehr sollen Durchwegungen in Nord-Süd-Richtung und in West-Ostrichtung durch das Plangebiet geschaffen werden. In Verbindung mit dem Fußweg entlang der Würzburger Straße werden hierdurch Anbindungen an die Bushaltestelle Würzburger Straße, den Naherholungsraum Schmalholz, die Dahlienstraße, die Bushaltestelle Tulpenweg, das Baugebiet Magnolienweg, die Bushaltestelle Burgfarnbach West und die Sportanlage der Pirates geschaffen.

Ver- und Entsorgung

Derzeit besteht für das Plangebiet kein Wasserrecht, da es sich gemäß Flächennutzungsplan auf landwirtschaftliche Flächen erstreckt.

Nach den vorliegenden Versickerungsversuchen ist eine Versickerung des Regenwassers möglich. Aus diesem Grund besteht keine Notwendigkeit eines öffentlichen Regenwasserkanals.

Die Stadtentwässerung Fürth (SteF) ist derzeit damit beschäftigt, für die Einleitungen aus dem Haupteinzugsgebiet 2 in den Farnbach (Niederschlagswassereinleitungen) neue wasserrechtliche Erlaubnisanträge vorzubereiten („übergeordnetes Wasserrecht“). Für das Baugebiet und

dessen geplanten Anschluss des Schmutzwasserkanals an den Mischwasserkanal in der Dahlienstraße ist darüber hinaus noch eine Überrechnung des bestehenden Regenüberlaufbeckens Burgfarnbach für das neue Wasserrecht durch die SteF zu veranlassen.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes könnte wie folgt entwickelt werden:

Regenwasser auf öffentlichen Flächen:

Das auf den Planstraßen anfallende Regenwasser soll der im Nordosten des Plangebiets (topografischer Tiefpunkt) vorgesehenen Retentionsfläche zugeführt und dort versickert werden.

Regenwasser auf privaten Flächen:

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser soll auf diesen versickert und/oder auf andere geeignete Art bewirtschaftet werden (z.B. Zisternen).

Schmutzwasser:

Anfallendes Schmutzwasser soll kanalgebunden in den Bestandskanal in der Dahlienstraße eingeleitet werden.

Überflutungsschutz:

Der Überflutungsschutz (20-jähriges Regenereignis) ist noch gutachterlich zu untersuchen.

Nachhaltigkeit/ Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach derzeitigem Stand der Planung ist zum Themenfeld Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung folgendes vorgesehen:

- Die Versickerung des Regenwassers.
- Öffentliche Grünflächen.
- Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen.
- Reduzierte Straßenquerschnitte (Verkehrsberuhigt mit Mischfunktion).
- Festsetzung der bestehenden Streuobstwiese.
- Eine Ortsrandeingrünung.

Im weiteren Verfahren sollen unter anderem noch nachfolgenden Punkte noch genauer untersucht bzw. überprüft werden:

- Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen auf nicht überbaubaren Flächen zur Reduzierung der Versiegelung.
- Helle Farben für Fassaden um die Aufheizung des Stadtraums zu verringern („Albedo-Effekt“)
- Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas.
- Satteldächer zur Unterbringung von Solaranlagen.
- Begrüntes Flachdächer für Nebenanlagen und Garagen.
- Gestaltung der privaten Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche
- Verbot von durchlaufenden Sockeln bei Einfriedungen (Artenschutz)
- Verbot von „Schottergärten“ (Versickerung und Artenvielfalt)
- Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Raum unter Verwendung heimischer, standortgerechter und klimaangepasster Bäume und Sträucher.
- Fläche für zentrale Wärmeversorgung (Kraft-Wärme-Kopplung, BHKW) bzw. regenerative Heizsysteme.

Verfahrensfortgang

Als nächste Verfahrensschritte sollen die frühzeitige Trägerbeteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh

wenn nein, Deckungsvorschlag:

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?

Ja, siehe Anlage

Nein

Beteiligungen

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

Fürth, 29.07.2020

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 14.10.2020

Protokollnotiz:

Der Antrag von Herrn StR Schönweiß (50 % Anteil Sozialwohnungen) wird abgelehnt (**Gegenstimmen: 12**).

Nach intensiver Diskussion wird die von der Verwaltung vorgelegte Beschlussfassung nachstehend wie folgt ergänzt:

Beschluss:

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption soll die Bauleitplanung weiterverfolgt werden.
3. In der städtebauliche Konzeption soll das Ziel der Klimaneutralität angestrebt werden. Dies soll durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Ausrichtung der Dächer in N-S-Richtung zur besseren Nutzung von Photovoltaik, Regenwasserzisternen, Begrünungen etc.) erreicht werden. Insbesondere sollen die in der Vorlage genannten Prüfbausteine soweit wie möglich umgesetzt werden.
4. Die im Bebauungsplan nicht festsetzbaren Maßnahmen sind in den Kaufverträgen festzuschreiben, soweit dies gesetzlich möglich ist.

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen

Ja: 10 Nein: 4 Anwesend: 14