

## I. Vorlage

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

|   | bisherige Beratungsfolge   | Sitzungstermin | Abstimmungsergebnis |              |        |            |              |
|---|----------------------------|----------------|---------------------|--------------|--------|------------|--------------|
|   |                            |                | einst.              | mit Mehrheit |        | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen |
|   |                            |                |                     | angen.       | abgel. |            |              |
| 1 | Aufstellungsbeschluss (BA) | 09.03.00       |                     | X            |        |            |              |
| 2 | Auslegungsbeschluss        | 09.04.03       |                     | x            |        |            |              |
| 3 |                            |                |                     |              |        |            |              |

### Betreff

Durchführungsvertrag zum Bebauungsplanes Nr. 315 b „Grundigpark“  
 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 315 b „Grundigpark“

### Anlagen

Städtebaulicher Vertrag vom 22.05.06 mit Anlagen  
 Bebauungsplan Nr. 315 b Grundig Park mit Begründung  
 Abwägungsvorschlag zu den Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

### Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bauausschuss stimmt dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 315 b Grundig Park zu und empfiehlt dem Stadtrat den Oberbürgermeister zu ermächtigen den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 315 b Grundig Park im Namen der Stadt Fürth abzuschließen.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 315 b Grundigpark als Satzung zu beschließen.

### Sachverhalt

Mit Beschluss vom 09.03.2000 hat der Bauausschuss das Verfahren zur Änderung Nr. 81 des wirksamen Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 b als Parallelverfahren eingeleitet.  
 Die Flächennutzungsplanänderung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt

Fürth vom 26.03.03 wirksam.

Im Hinblick auf die besondere Lage unmittelbar am Stadtwald soll nun, auf der Grundlage des Bebauungsplanes 315b ein „Wohnpark“ entstehen. Die geplante Bebauung besteht aus sieben villenartigen Gebäuden mit Eigentumswohnungen und aus Einfamilienhäusern (Einzel- u. Doppelhäusern) in aufgelockerter Bauweise.

Die Bauflächenausweisung dient einer Verbreiterung des hochwertigen Wohnraumangebotes im Stadtgebiet; der Abwanderung in das Umland soll damit entgegengewirkt werden.

Im Bebauungsplan sollen u.a. ein allgemeines Wohngebiet, die Straßenverkehrsflächen, die Grünflächen und Art und Umfang von Lärmschutzmaßnahmen an der Straße „Am Europakanal“ festgesetzt werden. Durch grünordnerische Festsetzungen sollen die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume festgesetzt und weitere Maßnahmen zur Grünflächengestaltung sowie die Begrenzung der Versiegelung geregelt werden.

Während der öffentlichen Auslegung gingen drei Anregungen ein. Diese sind nachfolgend mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag (*Kursivschrift*) zusammengefasst dargestellt. Eine ausführliche Einzelabwägung liegt dieser Vorlage bei.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bund Naturschutz und die DB identische Anregungen bereits zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragen haben und diese bereits einmal im Rahmen des Auslegungsbeschlusses abgewogen wurden. Nachdem seitens der Einwender keine neuen Argumente vorgebracht wurden. Deshalb erfolgt auch die Abwägung mit der gleichen Argumentation wie zum Auslegungsbeschluss.

### **Einwände zur öffentlichen Auslegung:**

#### **Die Bahn (DB)**

Nachfolgender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen:

Ansprüche gegen die DB aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i. V. mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz ausgeschlossen. Für die Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen an vorhandenen Schienenwegen fehlt eine verpflichtende Rechtsgrundlage. Derartige Maßnahmen werden somit von der Deutschen Bahn nicht durchgeführt. Wird ein Lärmschutzwall an der DB-Grenze errichtet, so ist der Antrag auf Baugenehmigung zur Stellungnahme vorzulegen.

*Die von der Bahn geforderten Festsetzungen sind nicht notwendig, nachdem sie durch andere gesetzliche Vorschriften bereits geregelt sind. Die Anregung bzgl. des Bauantrages wurden an die Bauaufsicht weiter gegeben.*

*Somit werden die Anregungen der Bahn überwiegend zurückgewiesen.*

#### **Bayer. Forstamt Erlangen**

Grundsätzlich besteht im Bereich bis ca. 25m Entfernung zum Wald immer die Gefahr, dass Bäume oder Äste zu Boden fallen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte dieser Bereich nicht bebaut werden. Wird der Bereich dennoch für eine Wohnbebauung vorgesehen, sollten Maßnahmen ergriffen werden, die Schäden am Gebäude selbst und an sich darin aufhaltenden Personen vermeiden. Ein Grenzabstand von 15m im Westen und 12m im Süden sollte auch bei entsprechenden bautechnischen Maßnahmen nicht unterschritten werden. Es wird daher vorgeschlagen, die Abstände der Gebäude zum Wald entsprechend anzupassen.

*Der geforderte Mindestabstand vom Waldrand wurde durch die Verschiebung der betroffenen Bauflächen im Bebauungsplan erreicht.*

*Vor den Ost- und Westseiten der Gebäude wurden die entsprechenden Abstände eingehalten. Nur bei einem Gebäude kommt es im Eckbereich zu einer geringfügigen Unterschreitung, dies kann unter Berücksichtigung des lichten Waldrandes und den in der Satzung genannten bautechnische Vorkehrungen hingenommen werden.*

*Somit sind die Anregungen des Forstamtes weitestgehend berücksichtigt.*

#### **BUND NATURSCHUTZ Kreisgruppe Fürth-Stadt**

Der Bund Naturschutz lehnt den Bebauungsplan ab, da er gegen Grundsätze der Umweltvorsorge verstößt und Mängel enthält.

Der vorliegende Plan stellt einen Verstoß gegen die Wasserschutzverordnung dar. Hier ist die

Ausweisung neuer Baugebiete in der Schutzzone III A verboten.

*Mit Bescheid vom 19.11.01 wurde die Ausnahmegenehmigung durch das Ordnungsamt erteilt. Der rechtsgültige Bescheid wurde in einem eigenständigen Verfahren erlassen und ist somit nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens.*

Der Bund Naturschutz lehnt insbesondere jegliche Bebauung im äußersten westlichen Teilbereich ab, da sich die Planung mit einer Erhaltung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände nicht vereinbaren lässt. Die beiden westlichsten Gebäude werden mit nur wenigen Metern Abstand geplant. Durch die Bautätigkeit wären bereits erhebliche Schädigungen der Gehölzbestände zu erwarten. Hinzu kommt, dass die Besonnung der Gebäude stark eingeschränkt wäre. Es ist zu erwarten, dass weitere Reduzierungen der Saumbestände durch Befreiungen von den Festsetzungen erfolgen.

Da diese Ausweisung zur Wohnungsversorgung in der Stadt Fürth nicht erforderlich ist, besteht keine ausreichende Begründung für die zu erwartenden Eingriffe in wertvolle Gehölzbestände.

Der Bund Naturschutz lehnt die Einbeziehung der zu erhaltenden Baumgruppen in die privaten Baugrundstücke ab. Wir fordern die privaten Grundstücksgrenzen in jedem Fall zurückzunehmen und sämtliche erhaltenswerten Gehölzbestände in öffentliches oder Gemeinschaftseigentum zu überführen. Die betreffenden Gehölzbestände bilden am Rand des Waldgebets einen strukturreichen Waldsaum. Diese Gehölzbestände innerhalb von Gärten in der bisherigen Qualität zu erhalten, ist eine Illusion. So wären allein durch die Bautätigkeit am Haus und den Bau von Gartenzäunen bereits erhebliche Schädigungen zu erwarten. Erfahrungsgemäß ist die Stadt Fürth weder willens noch in der Lage eine Einhaltung dieser Festsetzungen in privaten Hausgärten zu kontrollieren oder gar durchzusetzen. Daher ist zu erwarten, dass weitere Reduzierungen der Baumbestände erfolgen.

*Zur Sicherung des Wohnstandortes Fürth und zur Eindämmung der Abwanderung in die umliegenden Landkreise sowie den damit verbundenen negativen Erscheinungen, ist es notwendig, ein breit gefächertes Angebot an Bauflächen bereit zu halten. Das hier zur Verfügung stehende Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage und dem gewählten Planungskonzept sehr gut, um auch im Bereich der Stadt Fürth ein Angebot an großzügigen und hochwertigen Bauflächen zu schaffen. Bestandteil dieses Konzeptes ist auch die bereits bestehende und weitestgehend als zu erhaltend festgesetzte Grünstruktur.*

*Schon aufgrund der großzügigen geplanten Grundstückszuschnitte, die auch bei der Erhaltung der bestehenden Vegetation in den Privatgärten noch genügend Freiraum für Hausgärten sicherstellen, muss die Befürchtung einer Rodung als unbegründet zurückgewiesen werden.*

*Unter Berücksichtigung der Orientierung der geplanten Bebauung ist die Besonnung der Grundstücke beim Erhalt der Bäume ausreichend gesichert.*

*Um die befürchteten Eingriffe durch Zäune in den Vegetationsbestand so gering wie möglich zu halten, werden in den Grünflächen nur Maschendrahtzäune ohne Sockel zugelassen. Somit wird auch gewährleistet, dass für Kleintiere die Durchgängigkeit des Gebietes erhalten bleibt.*

*Die geforderte Überführung der Grünflächen in Gemeinschaftseigentum kann in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sie wäre auch wenig hilfreich, da auch eine spätere Aufteilung im Ermessen der Eigentümergemeinschaft stehen würde. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung der o. g. Argumente nicht notwendig und aus Kostengründen auch nicht möglich. Des Weiteren wurden im Osten des Planbereiches zur Einhaltung des von den Fachdienststellen geforderten Abstandes vom Waldrand die betroffenen Bauflächen im Bebauungsplan entsprechend verschoben.*

Aufgrund der Diskrepanz, die sich aus der vorliegenden Planung und den absehbaren Entwicklungen ergeben; muss festgestellt werden, dass im Bebauungsplan kein angemessener Ausgleich gem. Art. 1a des Baugesetzbuches für sämtliche zu erwartenden Eingriffe enthalten ist.

*Gemäß § 1a BauGB sind seit dem 01.01.01 Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Dazu erfolgte auf Grundlage der Werteliste nach Biotop/Nutzungstypen der Fürther Naturschutzkostenerstattungssatzung eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung. Hierzu ist, wie bereits geschehen, der Bestand aufzunehmen und der Planung gegenüberzustellen.*

*Nach der vorliegenden Berechnung kann der Eingriff im Bereich des Bebauungsplans vollständig kompensiert werden.*

*Somit sind die Anregungen des Bund Naturschutz teilweise berücksichtigt, teilweise werden sie zurückgewiesen.*

Das Baureferat empfiehlt die Einwände gem. dem Vorschlag abzuwägen und den Bebauungsplan Nr. 315b Grundig Park als Satzung zu beschließen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 315b wurde auch ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet und mit den hiervon betroffenen Fachdienststellen sowie dem Vorhabenträger, abgestimmt. Der städtebauliche Vertrag dient insbesondere zur Regelung der Erschließungsmaßnahmen und der Durchführung von naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist nun zunächst der städtebauliche Vertrag zu beschließen und dann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

|  |                             |                               |   |
|--|-----------------------------|-------------------------------|---|
| Finanzielle Auswirkungen                             |                             | jährliche Folgekosten         |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> nein             | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja                                 |
| Gesamtkosten   | €                           |                               | €   |
| Veranschlagung im Haushalt                           |                             | Budget-Nr.                    |   |
| <input type="checkbox"/> nein                        | <input type="checkbox"/> ja | im                            | <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh |
| wenn nein, Deckungsvorschlag:                        |                             |                               |   |
| Zustimmung der Käm                                   |                             | Beteiligte Dienststellen:     |   |
| liegt vor:   | <input type="checkbox"/> RA | <input type="checkbox"/> RpA  | <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>  |
| Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich: |                             | <input type="checkbox"/> ja   | <input type="checkbox"/> nein                               |
| Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt          |                             | <input type="checkbox"/> ja   | <input checked="" type="checkbox"/> nein                    |

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. SpA-PI/B

Fürth, 02.06.06

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

Sachbearbeiter/in: Meyer

Tel.:3320