

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Bau- und Werkausschuss
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	04.07.2007

bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
		einst.	mit Mehrheit		
			angen.	abgel.	
1 Einleitungsbeschluss SR	11.03.1987				
2 Konkretisierungsbeschluss BA	09.10.2000				

Betreff

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 438 „Westlich der Dahlienstraße“, Gemarkung Burgfarrnbach

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
20.06.2007

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:

Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (einschl. Anlagen 1.1-2b)

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt bzw. beim Vorsitzenden eingesehen werden:

Schallschutzgutachten, Richtlinien für die Anlage von Straßen (Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Die Stellungnahmen werden gem. den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 438 „Westlich der Dahlienstraße“ wird gebilligt und ist gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind hiervon zu benachrichtigen.

SACHSTAND

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.02.1987 bzw. des Stadtrates vom 11.03.1987 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438 „westlich der Dahlienstraße“ eingeleitet, ursprünglich mit dem Ziel, künftig die Flächen für die dort ansässigen Erwerbsgärtnereien zu sichern sowie die Ortsrandsituation zu erhalten bzw. zu verbessern.

Anfang des Jahres 2000 ist der Wunsch geäußert worden, zusätzlich zu den zwischenzeitlich errichteten fünf Wohngebäuden im Südosten des Geltungsbereichs zwei weitere Teilgrundstücke einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Baubeirat hat daraufhin in seiner Sitzung vom 21.02.2000 empfohlen, ein Bauungs- und Erschließungskonzept für den Gesamtbereich vorzulegen. Dieses wurde am 09.10.2000 vom Bauausschuss beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde die erwerbsgärtnerische Nutzung eines der beiden Betriebe im betreffenden Bereich vollständig aufgegeben. Auf Wunsch des Eigentümers soll die Fläche künftig als Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen werden. Ein Teil dieses Grundstückes ist nach §34 BauGB bereits bebaubar, für den Bereich entlang der Würzburger Straße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ein weiterer Teil der Flächen im Geltungsbereich befindet sich im Besitz der Stadt Fürth und ist an einen zweiten dort ansässigen Gärtnereibetrieb verpachtet. Nachdem inzwischen der Pachtvertrag zwischen der Stadt Fürth und dem Betrieb abgelaufen ist, hat sich der Pächter bereit erklärt, eine Teilfläche von ca. 4000 m² aus dem Vertragsverhältnis freizugeben. Darüber hinaus wurde einer Überplanung der verbleibenden Pachtgrundstücke sowie der im Besitz der Gärtnerei befindlichen Grundstücke zugestimmt und somit der Weg für die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens frei gemacht.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der seit dem 29.03.2006 wirksam ist, erfolgte die aus bauplanungsrechtlicher Sicht erforderliche Änderung der bisherigen Darstellung „Sondergebiet Gärtnerei“ in eine Darstellung als „Wohnbaufläche“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438 soll für die zukünftige Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des gesamten Plangebietes mit Einzel- und Doppelhäusern mit Garagen geschaffen werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird die Erstellung der Erschließung, die Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft gesichert.

Darüber hinaus sind in dem betreffenden Bereich aufgrund der Nähe der Würzburger Straße die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Aufgrund bestehender Baurechte nach §34 BauGB und einem erheblichen städtischen Grundstücksanteil verbleibt nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten, für die mit einem privaten Eigentümer ein Infrastrukturkostenbeitrag vereinbart werden könnte. Es wird darüber hinaus nur ein geringer Bedarf an Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten u.ä.) ausgelöst, der weitestgehend durch die bereits vorhandenen Einrichtungen in Burgfarrnbach abgedeckt werden kann. Es wird daher auf die Erhebung eines Infrastrukturbeitrages für dieses Baugebiet verzichtet. Die Erschließungskosten für Straßenbau, Ver- und Entsorgung, grünordnerische Maßnahmen, Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie die erforderliche Lärmschutzwand werden auf die derzeitigen Grundstückseigentümer entsprechend ihren Flächenanteilen umgelegt.

Die Stadt Fürth schließt sich im Rahmen der Umweltvorsorge in der Bauleitplanung der Vorgehensweise anderer Städte im Ballungsgebiet an, die durch den Ausschluss fester Brennstoffe (Holz, Kohle und Torf sowie Produkten aus diesen Stoffen) im Bebauungsplan versuchen, den Ausstoß bestimmter luftverunreinigender Stoffe (insbesondere Feinstaubbelastung) zu reduzieren und somit auf Dauer zu einer Verbesserung der Luftqualität im Großraum beizutragen. Ausnahmen vom Verbot fester Brennstoffe sollen zugelassen werden, wenn Feuerungsanlagen verwendet werden, deren Emissionswerte denen der zugelassenen Anlagen für Erdgas und Heizöl gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich abweichen.

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Festlegung von Ausmaß und Umfang der umweltprüfungsrelevanten Belange (Scoping nach § 4 Abs. 1 BauGB), die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In dem Zeitraum vom 08.12.2005 bis 22.12.2005 erfolgte gem. § 3 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Es wurden einige Anregungen und Bedenken vorgebracht, die im Folgenden zusammen mit ihrer Abwägung (Kursivschrift) zusammengefasst dargestellt werden.

Folgende Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußert:

Einwender 1

(schriftlich am 19.12.2005 zusammen mit 3 weiteren Unterzeichnern, mündlich am 21.12.2005 sowie am 03.05.2007)

Die geplante Verkehrsführung, bei der das gesamte Baugebiet über die bestehende Dahlienstraße angefahren werden soll, wird nicht akzeptiert. Es wird befürchtet, dass dadurch Beeinträchtigungen für die derzeitigen Anwohner entstehen.

Auch den jetzigen Anwohnern sollen die gleichen Rechte eingeräumt werden, wie den Bewohnern des neuen Baugebietes. Es ist daher anzustreben, den Verkehr gleichmäßig zu verteilen. Dazu soll der geplante Fußweg im östlichen Bereich als Straße durchgeführt werden. Es würden keine Stichstraßen mehr entstehen, und der Verkehr hätte die Möglichkeit sich kreisend durch das Gebiet zu bewegen.

Alternativ wird vorgeschlagen eine zweite Anbindung an die Würzburger Straße vorzusehen.

Bei der Erschließungsplanung des Baugebietes wurde bewusst auf eine zweite Anbindung an die Dahlienstraße verzichtet, da dies für die bestehenden Wohngebäude Fl.-Nr. 629/29 bis 629/33 zu einer Doppellerschließung führen würde. Das Eckgebäude im Osten wäre sogar von drei Seiten erschlossen. Für die Anwohner dieser Gebäude würde die Ringerschließung zu einer großen Beeinträchtigung bezüglich des Erholungswertes ihrer Gartenbereiche führen, zumal diese Grundstücke aufgrund ihrer Größe keine Möglichkeit bieten, einen ungestörten Bereich zu schaffen. Dagegen verfügen die Einwender über Gartenbereiche, die der Straße abgewandt liegen und vergleichsweise große Grundstücke.

Darüber hinaus ist für die Einwender keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten: Bisher wurden über die westliche Dahlienstraße die beiden Gärtnereien erschlossen, d.h. Kunden der Betriebe sowie Lieferverkehr und Fahrzeuge des GaLa-Baubetriebes mussten über diese Straße zufahren. Nachdem die beiden Gärtnereien ihren Betrieb verlegen bzw. bereits verlegt haben, entfallen der Kunden- und Lieferverkehr sowie weitere durch den Betrieb verursachte Lärmemissionen. Es ist zu erwarten, dass sich der Verkehr für die Anlieger durch das verhältnismäßig kleine Baugebiet (24 neue Wohneinheiten) gegenüber dem bisherigen Verkehrsaufkommen nicht erhöht. Zudem erfüllt die Dahlienstraße im Baugebiet auch zukünftig nur Erschließungsfunktion; mit Durchgangsverkehr ist nicht zu rechnen.

Durch den Ausbau der Dahlienstraße als Spielstraße mit entsprechender Beschilderung darf nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden, dadurch entstehen u.a. weniger Fahrgeräusche. Bauliche Maßnahmen wie Bäume und Versätze der Fahrbahn wirken unterstützend.

Zu berücksichtigen ist auch die Gefahr eines Rückstaus der Linksabbieger in den gewünschten Anschluss bis in die Würzburger Straße, insbesondere bei hohem Verkehrsaufkommen am Ende von Sportveranstaltungen.

Durch die Schaffung einer zweiten Anbindung an die Würzburger Straße müsste zum einen die Lärmschutzwand unterbrochen werden, was zu einer Reduzierung ihrer Wirksamkeit führt, außerdem sollten Anbindungen an die Würzburger Straße (mit Fahrradweg) aus Gründen der Verkehrssicherheit gering gehalten werden.

Der Einwand wird somit zurückgewiesen.

Einwender 2

(schriftlich am 19.12.2005 zusammen mit 3 weiteren Unterzeichnern, mündlich am 21.12.2005 sowie am 03.05.2007)

Einwand und Abwägung wie Einwender 1

Zusätzlich wurde mündlich und mit Schreiben vom 21.12.05, 02.03.06 sowie 23.03.06 geäußert:

Das gesamte Grundstück Fl. Nr. 629/8 (auch die an der Dahlienstraße liegenden Grundstücksteile) soll nicht in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

Die Grundstücksbereiche wurden entsprechend dem Wunsch des Eigentümers aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Da die verbleibenden Grundstücke nördlich der Dahlienstraße bereits bebaut sind, besteht für diesen Bereich kein Planungserfordernis mehr, die Geltungsbereichsgrenze wurde daher an die Nordseite der Dahlienstraße gelegt. Die unbebauten Grundstücksanteile, die an der Dahlienstraße liegen, sind dennoch erschließungsbeitragspflichtig und müssen an den Straßenausbaukosten beteiligt werden. Die Eigentümer wurden entsprechend informiert, möchten aber dennoch nicht, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Der Einwand wird berücksichtigt.

Einwender 3:

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 629/22 möchte die auf der Fläche befindliche Halle erhalten. Die geplanten Senkrechtparkplätze an dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden westlichen Abschnitt der Erschließungsstraße behindern die Einfahrt in die Halle und sollten daher verschoben werden.

Die mittlere Baumscheibe im Bereich der geplanten Senkrechtparkplätze wird um einen Stellplatz in Richtung Süden verschoben. Die drei nebeneinander liegenden Senkrechtparkplätze (Breite 7,50 m) werden, solange die Einfahrt zur Halle benötigt wird, nicht zur Nutzung freigegeben. Diese Anforderung wird dem Tiefbauamt zur Ausbauplanung und weiteren Berücksichtigung weitergegeben.

Der Einwand wird somit berücksichtigt.

Der Einwender ist einverstanden, dass ein provisorischer Ausbau des nach Norden verlaufenden westlichen Abschnitts der Erschließungsstraße erfolgt, auch solange das Grundstück Fl.-Nr. 629/6 noch an ihn verpachtet ist.

Wird zur Kenntnis genommen, ist aber bezüglich des Bebauungsplanes nicht relevant.

Im zentralen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 629/22 soll nach Wunsch des Eigentümers keine bauliche Verdichtung, sondern lediglich der Erhalt des Bestandes erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) eingezeichneten überbaubaren Flächen sind bereits in dem Plan für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht mehr enthalten. Lediglich im Bereich des Bestandsgebäudes sind für zukünftige Änderungen bzw. Erweiterungen Baugrenzen eingetragen. Der Einwand wird somit berücksichtigt.

Das vorgesehene Doppelhaus im Nordwesten des Grundstücks soll durch ein Einfamilienhaus ersetzt werden.

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Einwand wird somit berücksichtigt.

Die Höhen der Dahlienstraße, die nach den damaligen von der Stadt vorgegebenen Höhenkoten ausgebaut worden ist, sollten erhalten bleiben.

Die Festlegung der Höhen der Erschließungsstraßen erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Es wird davon ausgegangen, dass dabei zur Vermeidung von Problemen beim Anschluss der anliegenden Grundstücke die bestehenden Höhen weitestgehend berücksichtigt werden. Die Anregung wird an das Tiefbauamt weitergeleitet. Der Einwand wird somit berücksichtigt.

Aufgrund der Höhenentwicklung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 629/22 könnten zum Schutz bestehender Bäume möglicherweise Abstützmaßnahmen auf dem Grundstück zur südlich angrenzend geplanten Erschließungsstraße erforderlich werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bepflanzung am westlichen Ortsrand soll weitestgehend erhalten bzw. in geringem Maße ergänzt werden. Standortfremde Gehölze können entfernt werden.

Wird zur Kenntnis genommen. Der Gehölzstreifen an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs soll ökologisch aufgewertet und mittels entsprechender Festsetzungen dauerhaft gesichert werden. Der Einwand wird somit berücksichtigt.

Die geplante Lärmschutzmaßnahme entlang der Würzburger Straße wird abgelehnt. Die Sichtverbindung aus dem Plangebiet zum Schmalholz soll erhalten bleiben.

Für das geplante Baugebiet wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt, das ergab, dass zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen die Errichtung einer Lärmschutzwand in einer Höhe von 2.50 m erforderlich ist. Andernfalls werden die in der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau festgelegten zulässigen Höchstwerte überschritten und eine Bebauung großer Teile des Gebietes wäre nicht zulässig. Auf den Bau einer Lärmschutzwand kann daher nicht verzichtet werden. Der Einwand wird somit zurückgewiesen.

Im Zeitraum vom 28.03.2007 bis 04.05.2007 wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es wurden einige Anregungen und Bedenken vorgebracht, die im Folgenden zusammen mit ihrer Abwägung (Kursivschrift) zusammengefasst dargestellt werden.

Folgende Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert:

N-ERGIE

Die N-ERGIE übermittelt Bestandspläne zu den Gas – und Kommunikationsleitungen in der bereits ausgebauten Dahlienstraße zur Information und weiteren Berücksichtigung. Planungen sind nicht vorgesehen. Der Beginn der Erschließungsarbeiten im Bereich der Versorgungsanlagen der N-ERGIE soll möglichst drei Monate vor Baubeginn mitgeteilt werden.

Die Pläne und Schreiben werden dem Tiefbauamt zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergegeben. Das Tiefbauamt wird gebeten, den Baubeginn rechtzeitig anzuzeigen.

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen, zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten muss mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an das Tiefbauamt weitergegeben. Das Tiefbauamt wird gebeten, den Baubeginn rechtzeitig anzuzeigen.

Bayerischer Bauernverband

Die bestehende Dahlienstraße erschließt das Sportgelände, die bestehende Wohnbebauung, die Kleingartenkolonie sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Dahlienstraße hat einen schlechten Ausbauzustand, was jedoch wegen der Breite von 7.00m nicht zu Problemen führt. Durch die geplante Reduzierung der Straßenbreite auf 5.50m wird das Befahren der Dahlienstraße nur eingeschränkt möglich sein, so dass mit Behinderungen für den landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen ist. Auf die Verengung der Dahlienstraße von 7.00m auf 5.50m soll daher verzichtet werden.

Im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes ist auch ein Neuausbau des Abschnittes der Dahlienstraße vorgesehen.

Eine Straßenbreite von 5.50 m ist nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen ausreichend bemessen für den Begegnungsverkehr von zwei Lkws (bei 30-40 km/h Geschwindigkeit). In der Dahlienstraße ist bereits jetzt Tempo 30 als Zone angeordnet. Mit Behinderungen für den landwirtschaftlichen Betrieb ist daher nicht zu rechnen. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

Darüber hinaus soll zur Entlastung der bestehenden Dahlienstraße eine zweite Anbindung an die Würzburger Straße vorgesehen werden, was zu einem ungehinderten Abfluss und einer Entzerrung der Verkehrsströme führen soll.

Durch die Schaffung einer zweiten Anbindung an die Würzburger Straße müsste zum einen die Lärmschutzwand unterbrochen werden, was zu einer Reduzierung ihrer Wirksamkeit führt, außerdem sollten Anbindungen an die Würzburger Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit gering gehalten werden. Darüber hinaus wird eine zweite Anbindung aufgrund der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten nicht für notwendig gehalten. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit dem Betriebszweig Milchviehwirtschaft. Die Erweiterung auf 70 Großvieheinheiten ist durchgeführt und führt nach Ansicht des Bauernverbandes zu Auswirkungen auf das geplante Baugebiet. Es entstehen während des Normalbetriebes Staub und Gerüche sowie Lärmbelastigungen z.T. auch während Feiertags- und Nachtstunden. Insbesondere durch das Ausbringen der anfallenden Gülle ist mit einer sehr starken Geruchsbelästigung zu rechnen. Nach Auffassung des Bauernverbandes wurde im Umweltbericht nicht ausreichend auf die landwirtschaftlichen Emissionsquellen eingegangen.

Es wird daher die Erstellung eines Fachgutachtens gefordert, das die Abstandsflächen (zur Wohnbebauung) überprüft und in den Umweltbericht eingearbeitet werden soll. Bis zur Vorlage eines solchen Gutachtens kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird derzeit abgelehnt.

Zu dem Einwand des Bayer. Bauernverbandes wurde eine erneute Stellungnahme des Ordnungsamtes eingeholt. Diese wird im Folgenden kurz wiedergegeben:

1. Gerüche und Staub durch den Normalbetrieb

Im Rahmen der erst kürzlich erfolgten Errichtung eines neuen Stallgebäudes auf Fl.-Nr. 629/7 wurde die Immissionssituation im Hinblick auf die unmittelbar südlich angrenzende bestehende Wohnbebauung, die nördlich des Geltungsbereichs des Planungsgebietes liegt, untersucht. Im Einvernehmen mit der Regierung von Mittelfranken und dem Amt für Landwirtschaft und Forsten wurde das Vorhaben durch das Ordnungsamt im Rahmen einer Einzelfallprüfung positiv beurteilt. Die wesentlichen Gründe waren:

Es handelt sich um einen bestehenden Betrieb, der erweitert wird.

Die Immissionsorte liegen im Süden außerhalb der Hauptwindrichtungen.

Das Gelände ist eben, so dass es zu keinen Kaltluftabflüssen kommt.

Beim geplanten Tiefstreuverfahren werden Geruchspartikel besser gebunden, als beim bestehenden Flüssigmistverfahren.

Es soll Milchviehhaltung und fast keine Mastviehhaltung mehr betrieben werden.

Über den bestehenden Betrieb sind keine Beschwerden wegen Geruchsbelästigungen bekannt geworden.

Da die geplante Wohnbebauung noch weiter entfernt liegt als die oben betrachteten Immissionsorte, kommt es nach Auffassung des Ordnungsamtes auch dort zu keinen erheblichen Geruchs- und Staubbelästigungen.

2. Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle

Nach dem Ministerialschreiben vom 27.11.1991 wird eine eventuelle Geruchsbelästigung aufgrund der Ortsüblichkeit der gelegentlichen Düngung der Felder mit Gülle als zumutbar eingeschätzt, wenn die Ausbringung in den zulässigen Zeiten erfolgt.

3. Lärm durch den Normalbetrieb

Laut Auskunft des Amtes für Landwirtschaft entspricht der o.g. landwirtschaftliche Betrieb dem Stand der Technik, bzw. der guten fachlichen Praxis. Als lautester Lärmemittent wird der Traktor eingeschätzt, der auch bisher schon auf dem Anwesen genutzt wurde und an den keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden können.

Über den bestehenden Betrieb sind bisher keine Beschwerden wegen Lärmbelästigungen bekannt geworden, auch nicht von der nächstgelegenen Wohnbebauung, die näher am Betrieb liegt, als das Plangebiet.

Gemäß dem o.g. Ministerialschreiben sind im Übrigen auch ortsübliche Geräusche im ländlichen Raum grundsätzlich zumutbar.

An Sonn- und Feiertagen gelten die Verbote des Feiertagsgesetzes nicht, wenn es sich um unaufschiebbare Arbeiten handelt, die zur Befriedigung landwirtschaftlicher Bedürfnisse erforderlich sind.

Aus den oben dargelegten Gründen wird die zusätzliche Erstellung eines Fachgutachtens für nicht erforderlich gehalten.

Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

Amt für Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Forst

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Gehölzerhaltung bzw. -pflanzung werden begrüßt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Verband der Kleingärtner

Es wird darauf hingewiesen, dass die Parkplätze östlich der Dahlienstraße außerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich nur den Kleingärtnern zur Verfügung stehen.

Eine Nutzung der Stellplätze der Kleingärtner durch die künftigen Anwohner ist nicht zu erwarten, da zu jedem Wohngebäude mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und im Straßenraum öffentliche Stellplätze vorgesehen sind.

Ordnungsamt / Naturschutz

Der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindliche Gehölzstreifen ist auf jeden Fall zu erhalten.

Zur dauerhaften Pflege und wegen des Erhaltes wäre es besser, den Gehölzstreifen als öffentliches Grün zu belassen und nicht den Grundstücken zuzuordnen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist wahrscheinlich ein wirkungsvollerer Erhalt des Gehölzstreifens auf einer öffentlichen Grünfläche zu erzielen. In Abwägung mit den wirtschaftlichen Belangen (Einnahmen aus Grundstücksverkauf, Pflegekosten) soll der Gehölzstreifen jedoch den einzelnen Baugrundstücken am westlichen Ortsrand zugeordnet werden. Außerdem führt derzeit kein öffentlicher Weg an der Hecke entlang, so dass hier mit einem weiteren Kostenaufwand zu rechnen wäre. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan sichern den dauerhaften Erhalt und die Entwicklung der Hecke durch die Eigentümer.

Jugendamt

Der Verzicht auf die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes entspricht nicht den Kriterien zur Kinderfreundlichkeit.

Die Argumentation ein Kinderspielplatz sei aufgrund der Größe der privaten Freiflächen und der geringen Zahl der Häuser weder erforderlich noch wirtschaftlich tragbar ist aus folgenden Gründen irreführend oder nicht zutreffend:

1. Gärten können allenfalls für Kleinkinder als Ersatz für öffentliche Spielflächen betrachtet werden. Größere Kinder brauchen größere Spielflächen und Orte um sich zu treffen. Zugleich gehören öffentliche Spielflächen zur allgemeinen Daseinsvorsorge und der erforderlichen Infrastruktur von Wohngebieten.
2. Es gibt im westlichen Burgfarnbach nördl. der Würzburger Str. keine einzige öffentliche Spielfläche, wo sich größere Kinder eigenständig treffen können. Es sollte ein etwa 600qm großer Spielplatz festgesetzt werden.
3. Es gibt im gesamten Stadtgebiet keinen wirtschaftlich tragbaren Spielplatz. Alle öffentlichen Spielplätze sind in Bezug auf die Ausstattung und den Unterhalt ein Draufzahlgeschäft aus allgemeinen Haushaltsmitteln, auch in allen anderen Stadtteilen werden Flächen von der Stadt zur Verfügung gestellt und nicht anderweitig verwertet.

Kleinkinderspielplätze werden in diesem Bereich mit relativ großen Grundstücken für nicht unbedingt erforderlich gehalten. Laut Angaben aus der Fachliteratur (Müller/Korda (Hrsg.): Städtebau) sollten Spielflächen für größere Kinder eine Größe von mindestens 2000 qm aufweisen, um für diese Altersgruppe attraktiv zu sein.

Von der städtischen Fläche im Plangebiet verbleiben nach Abzug des Erschließungsanteils lediglich ca. 5.400 qm, die als Baugrundstücke veräußert werden könnten. Neben den Kosten für die Erschließung (Straße, Kanal usw.) entstehen auch Kosten für den Bau einer Lärmschutzwand und den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Aus wirtschaftlichen Gründen erscheint es daher nicht sinnvoll, Flächen, die mit derart hohen Erschließungskosten verbunden sind, als Spielflächen zu

nutzen, zumal in diesem Fall über ein Drittel der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche betroffen wäre.

Für einen größeren Spielplatz, der den Bedarf für das gesamte westliche Burgfarnbach nördlich der Würzburger Straße abdeckt, ist ein Standort im Plangebiet auch aufgrund seiner abgetrennten Lage jenseits der Kleingartenkolonie wenig geeignet. Darüber hinaus liegen die eventuell in Frage kommenden städtischen Grundstücke an der Westgrenze des Geltungsbereichs, direkt angrenzend zur Wohnbebauung, was zu Problemen führen könnte.

Laut Auskunft des Liegenschaftsamtes könnte in zentralerer Lage für das westliche Burgfarnbach, weiter östlich im Bereich Irisweg/Narzissenstraße eine knapp 200 qm große städtische Fläche (Fl.-Nr. 679/13), die innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 298 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten liegt, für einen Spielplatz (Spielgeräte, Tischtennisplatten u. ä.) zur Verfügung gestellt werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich der Sportverein TSV 1895, der ein umfangreiches Sportangebot für Kinder besonders auch der mittleren Altersgruppe (Basketball, Fußball, Volleyball, Leichtathletik, Turnen Tennis, u.s.w.) anbietet.

Des Weiteren ist der Bolzplatz auf dem Gelände des Sportvereins nördlich der Tennisplätze auf Fl.-Nr. 629/11 frei zugänglich, wird jedoch bei Veranstaltungen als Parkfläche genutzt. Es handelt sich daher um keine ausgewiesene Spielfläche, der Bereich ist aber dennoch faktisch gerade für ältere Kinder nutzbar.

Zusätzlich wird derzeit vom Liegenschaftsamt geprüft, ob die Anlage eines Waldspielplatzes in der Waldfläche südlich der Würzburger Straße (Schmalholz) möglich ist (was aber vom Stadtplanungsamt wegen der Lage jenseits der Würzburger Straße und der Schutzwürdigkeit des Waldes nicht befürwortet wird).

Der Einwand wird somit teilweise berücksichtigt.

Bund Naturschutz

Der Bund Naturschutz lehnt die geplante Bebauung ab, da sie zu einer vom übrigen Siedlungsbereich losgelöste Satellitensiedlung führt, die die Zersiedelung im Westen massiv vorantreibt und eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellt.

Außerdem befinden sich in diesem Bereich wertvolle Baumbestände und strukturreiche Gärten als intakte Ortsrandgestaltung, die sich bei der geplanten Bebauung nur unzureichend erhalten lassen. Wegen der vorhandenen hohen Reserven an Wohnbauflächen im Stadtgebiet ist die Bebauung nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll vor allem die schon relativ weit fortgeschrittene Entwicklung in dem Bereich, der teilweise bereits bebaut ist bzw. für den zum Teil aufgrund der bestehenden Bebauung in der Dahlienstraße bereits nach § 34 BauGB Baurecht besteht, städtebaulich geordnet und zum Abschluss geführt werden.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind neben der Neuausweisung einiger Baugrundstücke vor allem

die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand,

die Ausbildung einer für den ländlichen Raum typischen Ortsrandbebauung durch die aufgelockerte Anordnung von Einzelhäusern am westlichen Gebietsrand,

die Sicherung und ökologische Aufwertung der Hecke am Westrand des Baugebietes durch Ergänzungspflanzungen mit heimischen Gehölzen

der Erhalt der wertvollen Baumbestände und der strukturreichen Gärten durch die Anordnung der Bebauung und die Festsetzung verschiedener Grundflächenzahlen

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können durch entsprechende Festsetzungen die o. g. Ziele erreicht werden, während bei einer wegen der Aufgabe der gärtnerischen Nutzung zu befürchtenden langsamen Auffüllung der Flächen Steuerungsmöglichkeiten nicht in dem Maße vorhanden sind.

Da in den letzten Jahren die für eine aufgelockerte Bebauung zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Fürth nahezu bebaut worden sind, erscheint es zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, neue Wohngebiete einer baulichen Nutzung zuzuführen. Der Einwand wird somit zurückgewiesen.

Das Baureferat empfiehlt, die Stellungnahmen gemäß den Vorschlägen abzuwägen sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 438 zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst. Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	☐ RA	☐ RpA	☐ weitere: ☐
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☐ ja	☐ Nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		☒ ja	☐ Nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V

Fürth, den 20.06.2007

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Frau Marquardt
Frau Oppermann

Tel.: 974 -3317
974 - 3318