TOP -ö-

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

I. **Vorlage**

☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Bau- und Werkausschuss
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	28.11.2007

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit angen.	mit Mehrheit abgel.	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
1	Einleitungsbeschluss SR	11.03.1987					
2	Konkretisierungsbeschluss BA	09.10.2000					
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss BA	04.07.2007					

Betreff
Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 438 „Westlich der Dahlienstraße“, Gemarkung Burgfarrnbach

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
13.11.2007

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:
Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (einschl. Anlagen 1.1-2b) i.d.F. 16.10.2007, Einzelabwägungen

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

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Die Stellungnahmen werden gem. den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 438 “Westlich der Dahlienstraße” einschließlich Begründung i.d.F. vom 16.10.2007 als Satzung zu beschließen (Satzungsbeschluss).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Anregungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, über eine entsprechende ortsübliche Bekanntmachung den Bebauungsplan Nr. 438 in Kraft zu setzen.

SACHVERHALT

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, dieser

Beschluss wurde am 09.10.2000 vom Bauausschuss in Bezug auf die Nutzung nochmals konkretisiert.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438 sollen 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 werden 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 bezüglich zu berücksichtigen.

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“.

Im Aufstellungsverfahren wurde bisher im Zeitraum vom 08.08.2005 bis 05.09.2005 **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) durchgeführt.

In dem Zeitraum vom 08.12.2005 bis 22.12.2005 fand gem. § 3 Abs. 1 BauGB die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** statt. Die dort vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind bereits in der Bauausschusssitzung am 04.07.2007 abschließend behandelt worden.

Die am Bauleitverfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB zu beteiligenden **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 28.03.2007 aufgefordert, zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438 bis 04.05.2007 Stellung zu nehmen. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind ebenfalls in der Bauausschusssitzung vom 04.07.2007 abschließend behandelt worden.
Auf die seinerzeitige Vorlage vom 20.06.2007 wird verwiesen.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 04.07.2007 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 438 gebilligt und dessen **öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 vom 22.08.2007 wurde in der Zeit vom **30.08.2007 bis zum 01.10.2007** gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden einige Anregungen und Bedenken vorgebracht, die im Folgenden zusammen mit ihrer Abwägung (Kursivschrift) aufgeführt werden. (Die als Anlage beigefügten Einzelabwägungen sind Bestandteil dieser Vorlage.)

Folgende Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der öffentliche Auslegung geäußert:

Einwender 1 (schriftlich am 26.09.2007 zusammen mit 2 weiteren Unterzeichnern)

Die geplante Straße endet im östlichen Teil in einen Fußweg und somit als Sackgasse.
Alle Fahrzeuge (u. a. Einsatzwägen) können dann nur über einen Zugang in das Bebauungs- und Wohngebiet Dahlienstraße einfahren. Sinnvoller wäre es, den geplanten Fußweg ein wenig breiter zu gestalten und in das Konzept der geplanten Spielstraße einzubeziehen.
Die Möglichkeit die „neue Spielstraße“ als “offene (Ring)Spielstraße“ zu planen und umzusetzen wäre für alle Anwohner –Alt wie Neu– ein gleiches Verteilen der Verkehrs-, CO^2 und Lärmbelastung. Die Nadelöhrsituation über eine Zufahrt würde dadurch entschärft werden und es wäre eine Gleichbehandlung gegenüber neuen und alten Anwohner in der Dahlienstraße.

Denkbar wäre alternativ auch eine Zufahrt im Zuge der Verkehrsberuhigung der Würzburger Straße. Dies erscheint sinnvoll, da es sich um ein abgeschlossenes Baugebiet handelt.

Die eingereichten Einwände wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger vorgebracht und wie folgt abgewogen (Beschluss BA am 04.07.2007):

> *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 Doppelerschließung 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.*

Anfang Oktober fand ein Gesprächstermin statt, der zu folgender Einigung mit den Einwendern führte:
Der geplante Fußweg soll im Notfall von Rettungsfahrzeugen nutzbar sein. Dazu wird der Fußweg von 3.00m auf 3.50m verbreitert und mit umlegbaren Pollern versehen.
Die Grundstückseigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks erklären sich damit einverstanden. Daher kann auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet werden.

Damit sind die Einwände 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.

Der Einwand wurde genauso bereits im Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden vorgebracht. Die seinerzeitige und im BA beschlossene Abwägung gilt unverändert und wird nachfolgend nochmals angeführt:
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.

Als redaktionelle Änderung wurde aufgrund eines Hinweises des Grünflächenamtes Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere) aus der Pflanzliste B / Laubbäume gestrichen.

Das Baureferat empfiehlt, die Stellungnahmen gemäß den Vorschlägen abzuwägen sowie dem Stadtrat zu empfehlen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 438 gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen ☐ nein ☐ ja Gesamtkosten €						jährliche Folgelasten ☐ nein ☐ ja €		
Veranschlagung im Haushalt ☐ nein ☐ ja bei Hst. Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh								
wenn nein, Deckungsvorschlag:								
Zustimmung der Käm liegt vor: ☐	Beteiligte Dienststellen: 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 13.11.07

_____

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiterinnen:	Frau Marquardt	Tel.: 974 –3317
	Frau Oppermann	974 - 3318