

Begründung

zur

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438
für den Bereich westlich der Dahlienstraße, Gemarkung Burgfarrnbach**

Teil I

Bearbeitung: Y. Oppermann, A. Marquardt
C. Vogt-Heinze (Pkt. 7.8)

aufgestellt: 02.03.2007
zuletzt geändert am: 16.10.2007

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -
Dipl. Ing., Amtsleiter

1.	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Größe, derzeitige Nutzung und Beschaffenheit	4
4.	Erschließung	5
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	5
6.	Entwurfskonzept	6
7.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	7
7.4	Stellplätze	7
7.5	Gebäudegestaltung.....	7
7.6	Einfriedungen.....	7
7.7	Grünordnung.....	8
7.8	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
7.9	Immissionsschutz.....	10
	Lärmschutz:	10
	Luftreinhaltung:	10
7.10	Erschließung innerhalb des Baugebietes.....	10
7.11	Umweltbericht	10
8.	Verfahrensstand.....	11

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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 Bebauungs- und Erschließungskonzept für den Gesamtbereich vorzulegen. Dieses wurde am 09.10.2000 vom Bauausschuss beschlossen.

Inzwischen 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.

Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereiches abweichend von den bisher vorgelegten Planfassungen an die Nordseite der Dahlienstraße gelegt, da die noch unbebauten Grundstücke auf Wunsch der Eigentümer nicht bebaut, sondern als Streuobstwiese erhalten werden sollen. Da die verbleibenden Grundstücke nördlich der Dahlienstraße bereits bebaut sind, besteht für diesen Bereich kein Planungserfordernis mehr.

Ein weiterer Teil der Flächen im Geltungsbereich befindet sich im Besitz der Stadt Fürth und ist an einen zweiten dort ansässigen Gärtnereibetrieb verpachtet. Nachdem mittlerweile 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.

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. Die geplante Ausweisung als Wohngebiet soll der Bewältigung der Nachfrage nach Wohneigentum „im Grünen“ dienen.

Der Planbereich soll in dieser Ortsrandlage, angrenzend an Kleingarten- und Sportanlagen, landwirtschaftliche Flächen, eine Streuobstwiese und Wald zu einem allgemeinen Wohngebiet für eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt werden. Insgesamt sind ca. 24 neue Wohneinheiten geplant.

Das Konzept sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal 2-geschossigen Bebauung (I + D) in offener Bauweise vor.

Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde durch zahlreiche grünordnerische Maßnahmen vor allem auf die Lage des Baugebietes am Ortsrand und die damit verbundene besondere Wirkung für das Landschaftsbild eingegangen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Stadtrand des Fürther Stadtgebietes in der Gemarkung Burgfarrnbach.

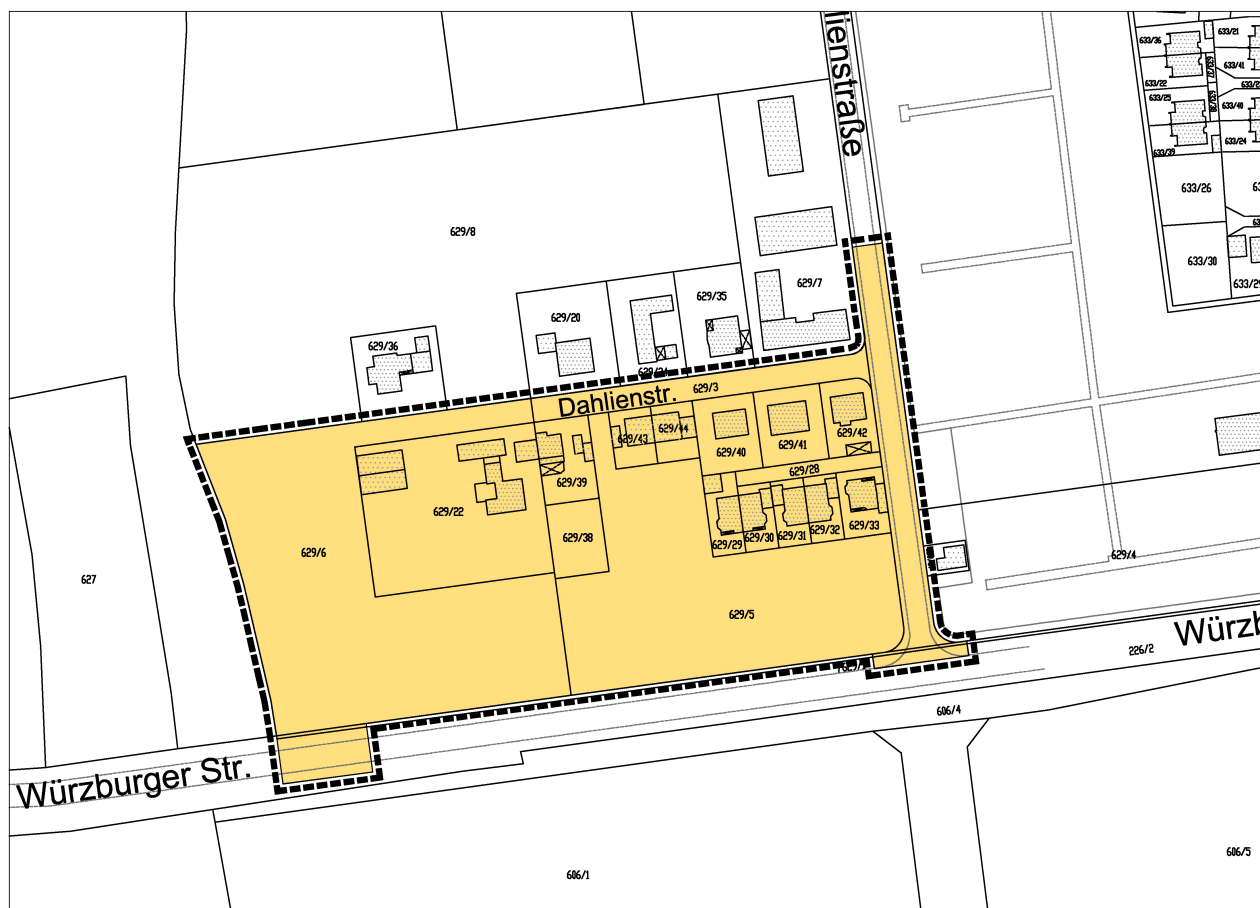
Er umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 629/3, 629/5, 629/6, 629/22, 629/28-33, 629/38-47 sowie Teilflächen aus 629/1, 629/2 und 226/2.

Er wird umgrenzt:

- im Norden durch die bestehenden Wohngebäude und einen landwirtschaftlichen Betrieb an der Dahlienstraße sowie eine Streuobstwiese und landwirtschaftliche Flächen; weiter nördlich befindet sich das Sportgelände des TV 1895 Burgfarrnbach (Tennis- und Sportplätze),
- im Osten durch die Dauerkleingartenanlage „Würzburger Straße / Auf der Hut“ (Bebauungsplan Nr. 004, rechtsverbindlich seit dem 26.07.1991),
- im Süden durch die ehemalige Bundesstraße B 8 Würzburger Straße und
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der genaue Umgriff des Plangebietes ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Übersichtskarte:



3. Größe, derzeitige Nutzung und Beschaffenheit

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche in der Größe von 2,33 ha, davon entfallen auf die Straßenverkehrsfläche einschließlich Bestand ca. 5.820 m², entsprechend einem Anteil von fast 25 %.

Die Nettobaufläche beträgt somit ca. 17.500 m². Bei ca. 5.320 m² des Plangebietes handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke. Damit verbleibt eine Fläche von ca. 12.200 m² als freie Baugrundstücke.

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken im westlichen Teil des Geltungsbereiches überwiegend erwerbsgärtnerische Flächen mit umfangreichem und z. T. schützenswertem Baumbestand sowie Lagerflächen und Wohngebäude des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Am westlichen Gebietsrand und entlang der Würzburger Straße befindet sich eine dichte Heckenbepflanzung z.T. auf leicht angeschüttetem Gelände.

Die Gewächshäuser des aufgelassenen Gärtnereibetriebes im mittleren Teil des Geltungsbereiches wurden bereits abgebrochen. Diese Abbruchfläche dient derzeit als Lagerplatz.

Der östliche Teilbereich ist bereits mit einigen Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Angrenzend an die Würzburger Straße liegt eine kleinere Ackerfläche.

Das Plangebiet erscheint – abgesehen von dem niedrigen Wall an seiner westlichen Grenze und einer Geländestufe im Grundstück Fl.-Nr. 629/22 – relativ eben.

4. Erschließung

Individualverkehrserschließung:

Die Anbindung für den Individualverkehr ist über die Würzburger Straße bzw. über die Dahlienstraße gegeben. Darüber hinaus soll eine weitere fußläufige Anbindung an die Dahlienstraße geschaffen werden, die im Notfall von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann. Nördlich der Würzburger Straße verläuft parallel ein Fuß- und Radweg.

Die Würzburger Straße stellt die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz dar. In Richtung Osten ist in ca. 1.000 m Entfernung der Ortskern von Burgfarnbach bzw. in Richtung Westen in ca. 2.400 m Entfernung die Bundesstraße B 8 (Südwesttangente) erreichbar.

ÖPNV- Erschließung:

In ca. 250 m Entfernung ist mit der Haltestelle „Burgfarnbach West“ der Regionalbuslinien Nr. 124 und 125 (VGN/OVF) sowie mit der Stadtbuslinie Nr. 172 (VGN/infra fürth) ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und sichergestellt werden.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

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“. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

Lediglich der im Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der Dahlienstraße liegt im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 367, 1. Änderung vom 13.05.1988, dessen Regelungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 438 ersetzt werden. Für den übrigen Geltungsbereich liegt jedoch derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Für einen Teilbereich der Fläche wurde bereits eine Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuches (BauGB) für möglich erachtet, wenn die Erschließung gesichert wird.

Zur Bebauung des gesamten Geltungsbereiches besteht jedoch ein Planungserfordernis, zumal neben einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auch die immissions-schutzrechtliche Situation zu untersuchen ist.

6. Entwurfskonzept

Das Entwurfskonzept sieht zur inneren Erschließung des Baugebietes vor, die bestehende Dahlienstraße als Schleife weiter zu führen. Die Straße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden, Parkplätze und Bäume an der Fahrbahn bilden Engstellen oder Versätze im Straßenverlauf und verhindern schnelles Durchfahren.

Es ist eine Bebauung mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen geplant. Um ein harmonisches Siedlungsbild zu schaffen, sind u. a. gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und -neigung, der Farbe des Eindeckungsmaterials sowie der Farbgebung der Gebäude vorgesehen.

Bei der Planung wurde besonderer Wert darauf gelegt, die Gebäude so anzuordnen, dass der vorhandene und schützenswerte Baumbestand weitestgehend erhalten werden kann und so eine Verzahnung mit der Landschaft erreicht wird. Die Durchgrünung des Baugebietes mit dem vorhandenen Baumbestand und neu gepflanzten Bäumen führt zu einer Gliederung des Wohnumfeldes.

Auch der am westlichen Gebietsrand bereits vorhandene niedrige Wall mit einer dichten Heckenbepflanzung wurde als gestalterisches Element in die Planung einbezogen und bildet als „gewachsener Ortsrand“ einen sinnvollen Übergang zur freien Landschaft. (vgl. Teil 2 - Umweltbericht)

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist aufgrund der Größe der privaten Freiflächen und aufgrund der geringen Anzahl der Häuser weder erforderlich noch wäre er wirtschaftlich tragbar.

Zum Schutz gegen die Verkehrslärmbelastung ist entsprechend den Anforderungen aus dem Lärmschutzgutachten entlang der Würzburger Straße der Bau einer ca. 2,50 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen.

7. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung und entsprechend der Darstellung als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth wird der gesamte Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird, angepasst an die Ortsrandlage und den Bestand, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 pro Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt. Der Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern soll somit gewahrt werden. Darüber hinaus sind die Erschließungsanlagen für ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse und den jeweiligen Grund- und Geschossflächenzahlen.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen (I+D) wurde aus städtebaulichen Gründen (Anpassung an bereits bestehende zweigeschossige Nachbarbebauung) und aufgrund der Lage am Ortsrand von Burgfarrnbach sowie aus Lärmschutzgründen getroffen.

In Abstimmung auf den Gehölzbestand und die Nähe zum Ortsrand erfolgt eine gestaffelte Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen (ausführliche Begründung vgl. Umweltbericht Pkt. 2.a.2).

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden von Baugrenzen bestimmt, die eine städtebaulich sinnvolle Situierung der Gebäude und einen weitestgehenden Erhalt des Gehölzbestandes gewährleisten.

In Anpassung an den Bestand und zur Schaffung eines lockeren durchgrünten Siedlungsbildes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand, jedoch nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Planblatt festgesetzten Hauptfischrichtungen zur optimalen Nutzung der Solarenergie auf in Richtung Süden ausgerichteten Dachflächen bestimmt. Darüber hinaus begünstigt diese Festsetzung in der südlichen Gebäudezeile die Errichtung von Doppelhäusern und am westlichen Ortsrand die Verzahnung mit der Landschaft.

7.4 Stellplätze

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind für jede erste Wohneinheit 2 Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

Ausreichend bemessene Vorflächen (mind. 2,50 x 5,00 m) vor Garagen oder Carports werden bei einem Stellplatznachweis angerechnet, sofern die hintereinanderliegenden Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet sind.

7.5 Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Fassadengestaltung wurden in Anlehnung an die traditionelle fränkische Bauform getroffen und sollen gewährleisten, dass das Baugebiet einen der ländlichen Umgebung entsprechenden Charakter erhält.

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird eine lockere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit steilen Satteldächern (42 – 48 Grad) in einer ortstypischen Dacheindeckung aus rotem Material festgesetzt.

Weitere Festsetzungen zur Höhe des Kniestocks, zur Gestaltung der Fassaden als Putzfassaden in hellen Farbtönen evtl. in Kombination mit Holzverkleidungen und zur Größe und Ausführung von Dachgauben sollen zu einem gestalterisch einheitlichen Eindruck beitragen.

Die Dächer von Garagen und Carports können entweder als Satteldach oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.

Aneinandergebaute Garagen müssen zugunsten eines homogenen Erscheinungsbildes die gleiche Dachform, -neigung und Höhe aufweisen.

7.6 Einfriedungen

Um ein harmonisches Bild der Grundstückseinzäunung zu schaffen, werden angrenzend an öffentliche Erschließungsstraßen Holzzäune mit senkrechter Lattung in einer max. Höhe von 1,20 m ohne Sockel oder Einfriedungen aus Maschendraht in Verbindung mit Hecken

festgesetzt. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ausschließlich eine Abgrenzung mit Maschendrahtzaun ohne Gartentüren zulässig.

7.7 Grünordnung

Die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert:

Das Baugebiet ist derzeit durch die bestehenden Großbäume auf dem westlichen Gärtnergelände und die Strauchpflanzung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze geprägt, die - soweit möglich und sinnvoll - erhalten bzw. durch heimische standortgerechte Gehölze ergänzt werden sollen, (s. Umweltbericht).

Um einen optimalen Schutz der als „zu erhaltend“ festgesetzten Bestandsgehölze sicherzustellen, wird festgesetzt, dass während aller Bauarbeiten die „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)“ einzuhalten sind.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes werden zum einen Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum festgesetzt, zum anderen soll auf den Privatgrundstücken mindestens ein Baum je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche gepflanzt werden. Aus ökologischen Gründen sowie zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild wird die Verwendung von heimischen Gehölzen durch entsprechende Pflanzlisten festgesetzt.

Für Heckenpflanzungen entlang von Zäunen sollen Laubgehölze verwendet werden. Nadelgehölze sind nicht gestattet.

Der bestehende Gehölzstreifen am westlichen Gebietsrand bildet in seinem Erscheinungsbild bereits die gewünschte Eingrünung des neuen Ortsrandes. Durch Nachpflanzungen wird der Grünstreifen ökologisch aufgewertet und ist dann in seiner Breite, Dichte und Artenzusammensetzung von den jeweiligen Eigentümern zu erhalten. Somit wird der Bestand des Ortsbildprägenden, eingegrünten Siedlungsrandes gesichert.

Die geplante Lärmschutzwand ist straßenseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Damit wird die teilweise entfallende Fliederhecke ersetzt, und es entsteht auch entlang der Würzburger Straße eine Eingrünung und gestalterische Aufwertung des neuen Siedlungsrandes.

Innerhalb des Baugebietes sind größere fensterlose Fassadenflächen sowohl wegen des Ortsbildes als auch aus ökologischen Gründen ebenfalls zu begrünen.

Die vorgesehene Begrünung der Garagen- bzw. Carportdächer soll zu einer Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung der Flächenversiegelung beitragen. Die Vorflächen der Garagen sind darüber hinaus aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

7.8 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Schutz von Natur und Landschaft sind nach § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 21 BNatSchG) in Verbindung mit den einschlägigen Sonderregelungen des BauGB zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das bedeutet für den vorliegenden Bebauungsplan, dass für Teilbereiche mit bereits vorhandener Bebauung und Baulücken i.S.d. § 34 BauGB Baurechte bestehen und hier die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Die Abgrenzung der überplanten Flächen mit bestehenden Baurechten und der Flächen für die erstmals mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Baurechte geschaffen werden, ist den Beiplänen zur Eingriffsregelung (Umweltbericht) zu entnehmen.

Die Ermittlung und Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des Bebauungsplanes auf die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild) erfolgt im Umweltbericht.

Die abschließende Bilanzierung –sog. Eingriff-/Ausgleichsbilanz– mit Hilfe eines standardisierten Biotopwertverfahrens nach Biotop- und Nutzungstypen dient dem quantifizierenden Vergleich des Zustandes vor dem Eingriff (Bestand) mit dem angestrebten Zustand (Planung) im Plangebiet und zeigt im Ergebnis den erforderlichen Ausgleichsbedarf.

Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffumfangs und des Ausgleichsbedarfs bildet die sog. Biotopwerteliste der Stadt Fürth. Sie ist Bestandteil der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB.

Als Ergebnis der Erfassung und Bewertung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft zeigt sich in der abschließenden Eingriff-/Ausgleichsbilanz ein über die grünordnerischen Festsetzungen hinausgehender Ausgleichsbedarf von insgesamt 327 Biotopwerteinheiten.

Die Kompensation des festgestellten Ausgleichsdefizits erfolgt außerhalb (planextern) des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf von der Stadt Fürth bereitgestellten Flächen am Herboldshofer Landgraben nördlich der Würzburger Straße in der Gemarkung Sack.

Es handelt sich hierbei um im Rahmen des sog. Ökokontos der Stadt Fürth vorgezogen durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen zur „Renaturierung des Bucher Landgrabens“ auf einer Gesamtfläche von ca. 39.500 qm und mit einem Biotopwertpotenzial von 14.430 Biotopwerteinheiten.

Einzelheiten zu den hier durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird der erforderliche Ausgleichsbedarf von insgesamt 327 Biotopwerteinheiten anteilig an der o.g. Ökokonto-Maßnahme „Renaturierung des Bucher Landgrabens“ nachgewiesen und gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wie folgt zugeordnet:

Zuordnungsfestsetzung:

Den eingriffsrelevanten Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 438 werden die im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung „Renaturierung des Herboldshofer Landgrabens“ auf den Flurstücken Fl.Nrn. 826, 826/2, 837/4, 837/7, 839, 840/1 und 840/2 Gemarkung Sack durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu einem Anteil von 117 Biotopwerteinheiten (entspricht 35,8 % des Ausgleichsbedarfs) zugeordnet.

Den eingriffsrelevanten öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung „Renaturierung des Herboldshofer Landgrabens“ auf den Flurstücken Fl.Nrn. 826, 826/2, 837/4, 837/7, 839, 840/1 und 840/2 Gemarkung Sack durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu einem Anteil von 210 Biotopwerteinheiten (entspricht 64,2 % des Ausgleichsbedarfs) zugeordnet.

Diese zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstücken differenzierende Zuordnung ist erforderlich, um dem Verursacherprinzip in der Eingriffsregelung gerecht zu werden und um die Voraussetzungen für die Refinanzierung der von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen gegenüber den Eingriffsverursachern zu begründen.

7.9 Immissionsschutz

Lärmschutz:

Aufgrund der am südlichen Gebietsrand verlaufenden Würzburger Straße ist das Plangebiet mit Verkehrslärm belastet.

Die Ergebnisse der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung und die daraus folgenden Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Festsetzungen zur erforderlichen Lärmschutzwand und den ergänzenden Maßnahmen an den Immissionsorten 2 und 3 sind im Planblatt enthalten.

Luftreinhaltung:

Zur Vermeidung erheblicher Luftverunreinigungen wird die Verbrennung von festen Brennstoffen zur Raumheizung und Warmwasserzubereitung im Plangebiet ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen (s. Umweltbericht).

7.10 Erschließung innerhalb des Baugebietes

Das Konzept der Erschließungsstraße basiert auf der Zielsetzung, durch einen verkehrsberuhigten Ausbau eine Beruhigung des Verkehrsablaufes zu erreichen und Kommunikationsmöglichkeiten zu schaffen. Für den betreffenden Bereich ist der Ausbau als eine einheitliche, für den gesamten Verkehr (Kfz, Fußgänger und Fahrräder) bestimmte Mischverkehrsfläche vorgesehen, ohne Trennung in Fahrbahn, Seitenstreifen und Gehweg. Parkplätze und Bäume an der Fahrbahn bilden Engstellen oder Versätze im Straßenverlauf und verhindern schnelles Durchfahren.

Weiterhin soll innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches gelten, dass

- Fußgänger die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen dürfen und Kinderspiele (für Kinder bis 14 Jahre) überall erlaubt sind,
- der Fahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit (4-7 km/h) einzuhalten hat,
- sich der Fahrzeug- und Fußgängerverkehr gegenseitig nicht unnötig gefährden oder behindern dürfen,
- das Parken außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unzulässig ist, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen bzw. Be- und Entladen.

Diese Zielsetzungen sollen durch eine Beschilderung mit dem Zeichen 325/326 nach StVO erreicht werden.

7.11 Umweltbericht

Mit dem am 20.07.2004 in Kraft getretenen EAG Bau wurde die Plan-UP-Richtlinie 2001 des Europäischen Parlaments in nationales Recht umgesetzt und damit die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren eingeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung müssen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach dem novellierten BauGB ist nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen sind. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigelegt.

8. Verfahrensstand

1. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.02.1987 bzw. des Stadtrates vom 11.03.1987 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438 westlich der Dahlienstraße förmlich eingeleitet.
2. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 09.10.2000 die Zielsetzung zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth formuliert sowie die Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438 für den Bereich westlich der Dahlienstraße, Gemarkung Burgfarrnbach nochmals konkretisiert.
3. Der Konkretisierungsbeschluss wurde am 01.11.2000 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 08.08.2005 bis zum 05.09.2005 durchgeführt.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.12.2005 bis zum 22.12.2005 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.03.07 bis zum 04.05.07 statt.
7. 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.
8. 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.

Stand. 16.10.07