

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	20.05.2020	öffentlich - Beschluss

### **Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 278 b "Zwischen Breslauer Straße, Mohnweg und Roggenweg"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>            BP_278_b_A_Planblatt_Stand 11.05.2020            BP_278_b_B_Begründung_Umweltbericht_Stand 11.05.2020            BP_278_b_C_saP spez. artenschutzrechtl. Vorprüfung _Stand 11.06.2016            BP_278_b_D_Schallschutzgutachten_Stand 29.05.2019            BP_278_b_E_Baugrundgutachten_Stand Okt. 2018            BP_278_b_F_Ueberflutungsnachweis_Stand Sep. 2019 (5 Dokumente)            BP_278_b_G_Altlastenuntersuchung_Stand 01.04.2020            BP_278_b_H_Straßenausbauplanung_Stand 12.03.2020            BP_278_b_I_Staedtebauliches_Konzept_Variante_VE_2_4 BWA 07.03.2018            BP_278_b_J_Abwägung TÖB extern nach frühzeitiger Beteiligung § 4.1            BP_278_b_K_Abwägung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3.1            BP_278_b_L_Abwägung TÖB extern nach Beteiligung § 4.2</p>	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bau- und Werkausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 278 b sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (mit Anlagen).
3. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (und die innerstädtischen Dienststellen) davon zu benachrichtigen.

### **Sachverhalt:**

Der Bau- und Werkausschuss hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (als Normal- bzw. Regelverfahren) am 20.07.2016 gefasst. Vorausgegangen war der Beschluss des Stadtrates vom 08.11.1989, für einen ca. 46 Hektar großen Planbereich einen Bebauungsplan (Nr. 278 neu) aufzustellen. Er sollte wegen seiner Größe in kleinere Teilbebauungspläne ge-

gliedert werden. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Fürth am 01.12.1989. Bei dem Bebauungsplan Nr. 278 b handelt es sich um einen entsprechenden Teilbepauungsplan.

Für das rd. 0,9 Hektar große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet zwischen den Straßen Breslauer Straße, Mohnweg und Roggenweg soll ein Bebauungsplan in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Zielsetzung ist die Festsetzung eines kleinteiligen „Allgemeinen Wohngebietes“ für 19 Wohngebäude als Einzel- und Reihenhäuser auf der Grundlage eines von einem privaten Investor vorgelegten städtebaulichen Konzepts.

Während der Vorplanungsphase wurden verschiedene städtebauliche Konzeptionen entwickelt. Grundsätzliche Unterschiede der Erschließung ergaben sich in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage. Diese Variante wurde aber aufgrund des im Verhältnis zur Erschließungsfunktion hohen Flächenverbrauchs und der insgesamt günstigeren Verkehrsführung einer Ringschließung mit gleichzeitiger Erschließung der westlich angrenzenden vorhandenen Baugrundstücke nicht weiterverfolgt. Weiterhin wurden Alternativen mit einer stärkeren Verdichtung (23 Wohneinheiten) geprüft. Aufgrund der besseren Einfügung in das vorhandene bauliche Umfeld wurde aber die vorliegende, mäßig verdichtete Variante (19 Wohneinheiten) gewählt.

Die städtebauliche Entwicklung wird nun in Orientierung an den westlich und nördlich angrenzenden Bebauungsstrukturen erfolgen. Ausgehend von den vor allem westlich angrenzenden sehr großen Grundstückszuschnitten, erfolgt im Bebauungsplangebiet - unter Bezugnahme auf den gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden - eine maßvolle Verdichtung und der Festsetzung von Reihenhäusern am Ostrand des Plangebietes, die zugleich Aufgaben des Schallschutzes übernehmen.

Auf dieser Grundlage (städtebauliches Konzept VE 2.4 s. A. I) wurde am 07.03.2018 im Bau- und Werksausschuss die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einzel- und Reihenhäusern vor. Unter Berücksichtigung der Immissionen wurde eine Reihenhausbauung, die dem Schallschutz dient im Osten des Geltungsbereiches angeordnet, während ansonsten eine der Umgebung angepasste Bauung mit Einzelhäusern entstehen soll.

Für die Reihenhäuser entlang des Mohnwegs sowie die Einzelhäuser im Inneren des Geltungsbereiches sind zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss vorgesehen. Die Gebäude im Westen sollen zwei Vollgeschosse erhalten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Roggenweg über eine U-förmig verlaufende Planstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wird.

Die **vorgezogene Behördenbeteiligung** (§ 4 Abs.1 BauGB „Scoping“) wurde in der Zeit vom 26.04. bis zum 01.06.2018 durchgeführt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** mit einem Erörterungstermin (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 30.04. bis 18.05.2018 durchgeführt.

Aufgrund der hierbei eingegangenen Anregungen und Hinweise ergab sich Handlungs- und Planungsbedarf u.a. der Beauftragung und Einstellung von Gutachten und weiteren Grundlagen in das Verfahren. Die eingegangenen Stellungnahmen mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag liegen als Anlage bei (s. A. J und K) und werden Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Ergebnisse aus den Gutachten (s. A. C bis F), u.a. dem Schallschutzgutachten, wurden in die weitere Bebauungsplanung übernommen. So wurden u.a. als aktive Schallschutzmaßnahmen eine geschlossene Garagenbauung in Kombination mit einer Lärmschutzwand entlang der Breslauer Straße mit einer Mindesthöhe von 4,50 m festgesetzt, sowie eine geschlossene Reihenhausergruppe mit einer Mindesthöhe von 8,50 m (II + Staffelgeschoss) entlang des Mohnwegs festgesetzt.

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung und Umweltbericht, sowie den vorliegenden Gutachten wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.11.2019 bis zum 09.12.2019 im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen liegen mit einem Abwägungsvorschlag dieser Vorlage bei und werden Bestandteil des Beschlusses.

Im Wesentlichen ergaben sich durch die eingegangenen Anregungen und Hinweise überwiegend redaktionelle und klarstellende Anpassungen im Bebauungsplanentwurf und der Begründung. U.a. wurden textliche Hinweise ergänzt und die grünordnerischen Maßnahmen konkretisiert (z.B. Ausschluss von Steingärten, Pflanzgebote auf Privatgrundstücken, Anpassung der

Pflanzliste, etc.). Aufgrund mehrerer Anregungen, die geplante Ringstraße mehr zu durchgrünen, wurde eine Straßenplanung erstellt, die den geplanten Ausbau der Straße als verkehrsberuhigten Bereich mit wechselseitig angeordneten Parkständen und Pflanzbeeten für Bäume darstellt (s Anlage H).

Im Rahmen des weiteren Verfahrens, müssen zur Realisierung des Bebauungsplanes (Erschließung etc.) in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

**Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 278 b** einschließlich Begründung mit Umweltbericht (s. A. A und B) und den vorliegenden Gutachten (s. A. C bis G) **soll nun gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.**

Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen, die öffentliche Auslegung durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange davon zu benachrichtigen.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €
Gesamtkosten			
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?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input type="checkbox"/> Nein

**Beteiligungen**

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

Fürth, 12.05.2020

gez. Lippert

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt Grüning Melanie
-------------------------------------

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 20.05.2020**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**