



Begründung

Bebauungsplan Nr. 351a „ehemaliger ASV Fürth West“

für den Bereich des ASV Fürth West Sportgeländes an der Heilstättenstraße und der Paul-Keller-Straße in der Gemarkung Dambach bzw. Stadtwald

Stand: Satzungsbeschluss

Ausarbeitung: Stefanie Korda, Dipl.- Ing.

Aufgestellt: August 2010

Zuletzt geändert am: Februar 2012

Stadtplanungsamt Fürth

gezeichnet: **Most**

Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

- 1. Bestandsbeschreibung**
 - 1.1 Lage, Größe und Umgebung des Plangebietes
 - 1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung
 - 1.3 Verkehrsanbindung
 - 1.4 Belastungen und Bindungen
- 2. Planungsrechtliche Situation**
 - 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan
 - 2.2 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan
- 3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans**
 - 3.1 Anlass der Aufstellung
 - 3.2 Ziele und Leitgedanken
- 4. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise
 - 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5 Grünordnerische Festsetzungen
 - 4.6 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen
 - 4.7 Immissionsschutz
 - 4.8 Abweichende Abstandsflächen
 - 4.9 Festsetzung der Straßen
- 5. Verfahrenshinweise**
- 6. Anlagen**

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage, Größe und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 351a befindet sich im südlichen Stadtgebiet in einer Entfernung von ca. 3,4 km zum Stadtzentrum von Fürth. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 469/4, 469/15, 469/94, 479/5 und Teilflächen aus 469/16, 479/2, 594/25 in der Gemarkung Dambach bzw. Stadtwald.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Paul-Keller-Straße, im Norden durch die Heilstättenstraße und im Osten sowie im Süden durch den Fürther Stadtwald begrenzt. Westlich der Paul-Keller-Straße grenzt eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau an. Nördlich der Heilstättenstraße grenzen eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 1,5 ha.

1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Auf dem ca. 170 m langen und ca. 160 m breiten Plangebiet befindet sich derzeit das Vereinsheim der Naturfreunde Deutschlands, Ortsgruppe Fürth, die Geschäftsstelle Heilstättenstraße der Sparkasse Fürth, die Tennisplätze und der Rasensportplatz des ASV Fürth-West. Die Sportplatznutzung besteht derzeit nicht mehr.

Hinsichtlich der Topographie liegt die Heilstättenstraße mit ca. 317,7 m ü.NN unter dem Niveau des Rasensportplatzes (ca. 318,5 m ü.NN). Das Gelände ist in diesem Bereich abgeböscht. Die Paul-Keller-Straße hingegen liegt mit ca. 320,0 m ü.NN. über dem Niveau der Sportflächen.

Die ehem. ASV Fürth-West Vereinsgaststätte liegt in einem ebenen Bereich (ca. 319,3 m Ü.NN), der dann wie auch der südliche Bereich zum Fürther Stadtwald hin relativ stark abgeböscht ist. Das Grundstück ist zur Heilstättenstraße hin leicht geneigt.



Bild 1: Luftaufnahme

1.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Paul-Keller-Straße, die Heilstättenstraße und dann über die Breslauer Straße an das weitere innerstädtische Straßennetz angebunden. Eine überregionale Verknüpfung ist in ca. 0,7 km Entfernung über die Anschlussstelle Fürth-Fürberg an die Südwesttangente gewährleistet.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Heilstättensiedlung“ der Buslinie 171 in fußläufiger Entfernung an das ÖPNV- Netz angebunden.

1.4 Belastungen und Bindungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belastungen und Bindungen bekannt.

Der benachbarte, südöstlich angrenzende Fürther Stadtwald ist jedoch gemäß der Verordnung des Landratsamtes Fürth über die Erklärung des Fürther und Zirndorfer Stadtwaldes mit Alte Veste und Pfalzhaus vom 22. Dezember 2004 als Bannwald erklärt worden.

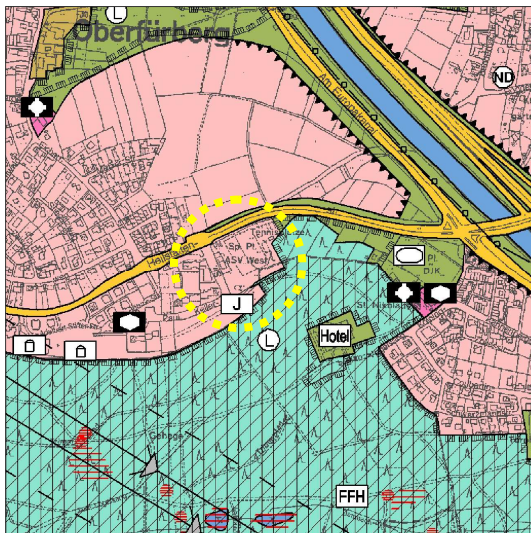
Auch ist dieser Bereich gemäß der Verordnung über den Schutz von Landschaftsräumen im Gebiet der Stadt Fürth (Landschaftsschutzverordnung) vom 26. Mai 1998 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Des Weiteren ist südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend, der Fürther (und Zirndorfer) Stadtwald mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 828 ha auf der Rechtsgrundlage der Fauna-, Flora-, Habitat- (FFH) Richtlinie von 1992 und der Vogelschutzrichtlinie von 1979 als Schutzgebiet (Gebiets- Nr. 6531- 301) für den Europäischen Biotopverbund „Natura 2000“ gemeldet worden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 351a ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Wohnbaufläche dargestellt. Die Heilstättenstraße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Nördlich sind Wohnbauflächen und straßenbegleitend zur Heilstättenstraße sind Grünflächen dargestellt.



Westlich des Geltungsbereiches sind Wohnbauflächen und südlich davon sind Waldflächen dargestellt.

Südlich des Geltungsbereiches sieht der wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für einen Jugendspielbereich vor.

Ebenso dargestellt sind die südlich bzw. östlich angrenzenden Bereiche des Fürther Bannwaldes, des Landschaftsschutzgebietes und des Fauna- Flora- Habitats.

Bild 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

3.1 Anlass der Aufstellung

Ein Baulandmangel, d.h. ein Missverhältnis von Angebot und Nachfrage bei baureifen Baugrundstücken, gilt seit vielen Jahren als ein zentrales Problem der Baulandmärkte. Insbesondere für die Kernstädte und höher verdichteten Umlandkreise in den Agglomerationsräumen und in den verstäderten Räumen werden immer wieder gravierende Defizite in der Baulandversorgung mit preistreibender Wirkung behauptet.

Die Kommunen können darauf reagieren, indem sie ihre Baulandressourcen umsetzungsbezogen und nachfrageorientiert managen. Auch im vorliegenden Fall soll durch die Überplanung, Ordnung und Entwicklung gemeindeeigener Flächen der Baulandnachfrage Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

3.2 Ziele und Leitgedanken

Nachdem für die zu bebauenden Grundstücke kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, hat der Stadtrat der Stadt Fürth am 21.09.2005 zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 351a aufzustellen.

Ein Ziel der Planung ist es, für das Gelände eine Nachfolgenutzung bauplanungsrechtlich abzusichern und die Genehmigungsgrundlage für eine Bebauung zu schaffen.

Die geplante Wohnbebauung und die künftigen Grundstücksgrößen sollen sich dabei an die bereits vorhandenen Baustrukturen südwestlich der Heilstättenstraße anpassen. Auch soll ein angemessener Abstand der Bebauung zum Waldrand des Stadtwaldes eingehalten werden.

4. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Heilstätten- und der Paul-Keller-Straße soll für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Um Nutzungskonflikte innerhalb des Baugebiets zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gem. § 1 Abs. 4 Nr. 6 BauVNO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. werden ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Diese gelten soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Grundstücksflächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ist auf die bereits bestehende benachbarte Wohnbebauung und die dortige Zahl der Vollgeschosse sowie auf die topographischen Verhältnisse abgestimmt. Zur Differenzierung der Baukörper wird ei-

ne Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier Geschosse) durch das Planzeichen 15.14 PlanzV 90 (Planzeichenverordnung) vorgenommen.

4.3 Bauweise

Es gilt die von der offenen abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

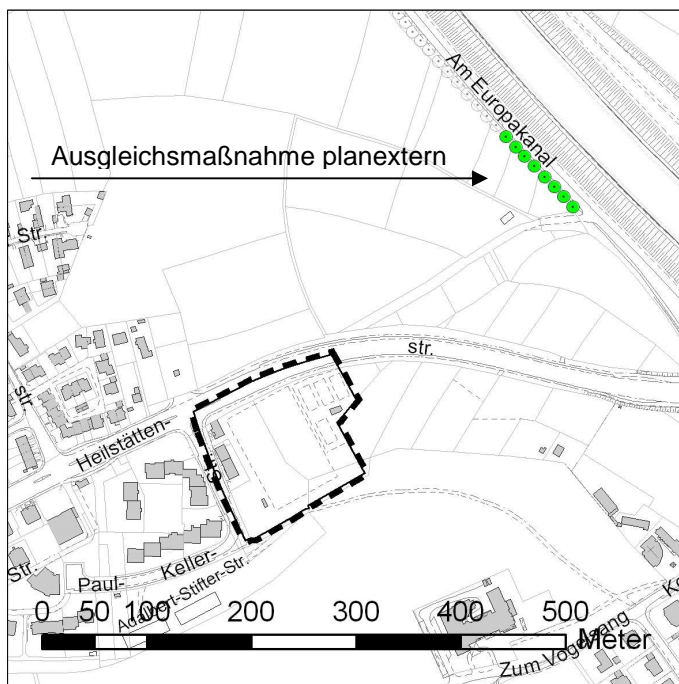
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungsfrei sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Tiefgaragen sind zulässig. Es gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Eingriffe sind möglichst im Plangebiet auszugleichen. Deshalb werden grünordnerische Maßnahmen für die unbebauten Flächen und den Schutz der bestehenden Bäume festgesetzt.

4.6 Zuordnung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen



Als zusätzliche Maßnahme zum Ausgleich des festgestellten Defizits gemäß der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz zur Pflanzung von 8 heimischen, standortgerechten Bäumen (*Acer platanoides*) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf einem Grünstreifen entlang der Straße „Am Europakanal“ (Grundstück Fl.Nr. 391/4 Gem. Dambach). Die Baumpflanzungen wurden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Fürth bereits durchgeführt und werden dem Bebauungsplan gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 135a BauGB zugeordnet.

4.7 Immissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde von der Firma Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des Straßenverkehrs auf der Heilstättenstraße durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 1826A wird Bestandteil des Bebauungsplans.

4.8 Abweichende Abstandsflächen

Nach BauGB § 9 Abs. 2a sind vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen durch Festsetzung von Baufenstern im Bebauungsplan möglich. Um eine städtebaulich erwünschte Dichte zu erreichen und gleichzeitig den

Waldrand frei von Bebauung zu halten, wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen festgesetzt.

4.9 Festsetzung der Straßen

Die Straßenbegrenzungslinie sowie die Straßenverkehrsfläche werden festgesetzt, um sicherzustellen, dass das Baugebiet erschlossen ist.

5. Verfahrenshinweise

- A) Mit Beschluss des Bauausschusses / Stadtrates vom 14.09.2005 / 21.09.2005 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351a „Ehemaliges ASV Fürth-West Sportgelände“ eingeleitet.
- B) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Fürth vom 26.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- C) Die vorgezogene Behördenbeteiligung (sog. Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 07.10.2005 bis zum 21.11.2005 durchgeführt.
- D) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.03.2011 bis zum 04.04.2011 durchgeführt und endet mit einer abschließenden Erörterung.
- E) Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 26.08.2011 bis zum 07.10.2011 eingeholt.
- F) Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat den Bebauungsplan Nr. 351a (einschließlich Begründung und Umweltbericht) mit Beschluss vom 30.11.2011 gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.
- G) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Fürth vom 21.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- H) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.12.2012 bis zum 03.02.2012 durchgeführt.

6. Anlagen

- 6.1 Gutachtlicher Bericht der Fa. Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft mbH Nr. 1826A