

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	12.06.2013	öffentlich - Beschluss	
Stadtrat	19.06.2013	öffentlich - Beschluss	

Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 nebst Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

V-SpA-PI/B-Ho

Anlagen:

- Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394
- Lageplan
- Grundrissplan EG – Systemschnitt – Ansichten

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 nebst Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch.
2. Im Amtsblatt der Stadt Fürth wird bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Sachverhalt:

Die Fa. Georg Schenk GmbH & Co.KG ist mit einem städtebaulichen Konzept zur Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche an die Stadt herangetreten. Beabsichtigt ist eine Folgenutzung als Wohnstandort.

Das Wohnbauvorhaben betrifft das Grundstück Flur-Nr. 153 in der Gemarkung Stadeln. Das Grundstück befindet sich auf der Ostseite der Stadelner Hauptstraße. Im Süden grenzt es an den Straßackerweg. Die Bayernstraße bildet die westliche Begrenzung. Es hat eine Größe von rd. 1,0 ha.

Im Umfeld des Vorhabensgrundstücks befinden sich sowohl gewerbliche Nutzungen (Norden und Nordosten) als auch Wohnen (Osten und Süden).

Das brach liegende Grundstück ist an die o.g. Firma verkauft worden. Nur der ABC-Fachdienst der Feuerwehr nutzt gegenwärtig als Mieter auf dem Grundstück befindliche Hallen zum Abstellen von Fahrzeugen.

Die planungsrechtliche Situation stellt sich wie folgt dar: Der Flächennutzungsplan stellt das Vorhabensgrundstück als gewerbliche Baufläche dar. Die Bebauungspläne Nr. 394 (rechtsverbindlich seit dem 01.08.1969) und Nr. 394, 4. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 06.08.1971) setzen das Grundstück als Gewerbegebiet fest. Diese Art der baulichen Nutzung ist mit dem beabsichtigten Wohnbauprojekt unvereinbar. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes scheidet aus, da das geplante Vorhaben die Grundzüge der Planung wesentlich berührt. Eine bauplanungsrechtliche Absicherung kann damit nur durch eine Änderung der Bauleitpläne erfolgen.

Über die mit dem Vorhaben verbundene Aufgabe der gewerblichen Nutzungsabsicht des Grundstücks wurde in jüngster Vergangenheit zunächst referatsübergreifend (Ref. V/VI) beraten. Im Anschluss hat sich der Bau- und Werkausschuss in seiner Sitzung am 08.05.2013 mit dem Thema befasst; In einem Grundsatzbeschluss wurde der Aufgabe der gewerblichen Nutzungsabsicht der Fläche zugestimmt. Nun soll die Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens beschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das Verfahren wird auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Um Schwierigkeiten beim Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu vermeiden, wird von einem Verfahren auf der Grundlage des § 12 Baugesetzbuch (sog. Vorhabenbezogener Bebauungsplan) Abstand genommen.

Die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt im qualifizierten Bebauungsplan über zeichnerische und textliche Festsetzungen auf der Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Konzeption. Vorgesehen ist die Neufestsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) nebst Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan.

Im anstehenden Bauleitplanverfahren soll im nächsten Schritt gem. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Bebauungskonzept

Nach Freistellung des Plangebietes durch den Rückbau der auf dem Grundstück bestehenden baulichen Anlagen ist die Errichtung von insgesamt 33 Einfamilienhäusern als Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Kettenhäuser vorgesehen. Annähernd rechtwinklig zur Bayernstraße und zur Stadelner Hauptstraße sollen insgesamt vier Bebauungszeilen in zwei- und dreigeschossiger Bauweise errichtet werden dürfen. Die nördlichste Bauzeile soll ein Satteldach erhalten und dreigeschossig, die drei sich südlich anschließenden Zeilen Flachdächer erhalten und zweigeschossig ausgebildet werden dürfen. Die Gebäudehöhe der Flachdachbauten (First) beträgt einheitlich 6,25 m. Durch die vorgesehene Satteldachausführung (45° Neigung) der nördlichsten Bauzeile ergibt sich für diese Häuser eine max. Gebäudehöhe von 9,80 m (Traufe: 6,00 m). Alle Haustypen sind Nord-Süd ausgerichtet. Die Eingangsbereiche befinden sich auf der Nordseite. Auf der Südseite ist jedem Haus ein Privatgarten zugewiesen.

Die nördlichste Bauzeile ist als Reihenauszeile vorgesehen. Unterbrochen durch einen Eigentümerweg in der Mitte des Plangebietes sollen jeweils fünf Reihenhäuser auf einem östlichen und einem westlichen Baufeld entstehen dürfen. Jedes Reihenhaus soll eine eigene Remise als untergeordnete Nebenanlage erhalten.

Innerhalb der zweiten Bebauungszeile (von Norden) sind Doppelhäuser vorgesehen. Geteilt durch den o.g. in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Eigentümerweg in der Mitte des Plangebietes, sollen jeweils zwei Doppelhäuser auf einem östlichen und auf einem westlichen Baufeld untergebracht werden. Zwischen den Doppelhäusern sind Doppelgaragen vorgesehen. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt vom südlich angrenzenden Haupterschließungsstrang.

In der dritten Bauzeile (von Norden) sollen zwei Doppelhäuser auf einem westlichen Baufeld und drei Reihenhäuser auf einem östlichen Baufeld entstehen.

Auf dem südlichsten Baufeld sind acht Kettenhäuser vorgesehen. Durch die jeweils auf den Gebäudeostseiten angedachten Garagen ergibt sich erdgeschossig eine geschlossene Bauweise, während die Obergeschosse im Bereich der Flächen über den Garagen voneinander abgesetzt sind.

Erschließungskonzept

a) Ruhender Verkehr

Das Vorhaben löst gem. Stellplatzsatzung einen Bedarf von 60 Stellplätzen aus. Dieser soll vorwiegend über Garagen gedeckt werden. Insgesamt sind 30 Garagen als Garagenzeile am Ostrand des Plangebietes, und 26 Garagen auf den Baugrundstücken, davon acht im Bereich der Kettenhäuser vorgesehen. Hinzu kommen 16 Stellplätze auf den Baugrundstücken, davon 13 als Garagenzufahrt und zudem elf öffentliche Stellplätze im Bereich der Haupterschließungsstränge. Die Anforderungen nach Satzung sind damit (mehr als) erfüllt.

Die Garagenzeile auf der Ostseite des Plangebietes deckt den Stellplatzbedarf der Reihenhäuser und Kettenhäuser ab.

b) Motorisierter und nicht-motorisierter Verkehr

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird ein im Zweirichtungsverkehr befahrbarer Ring als Haupterschließungsstrang ausgebildet. Durch die Anknüpfung an den bestehenden Straßackerweg ergibt sich eine Ringschließung, sodass auf Wendeanlagen verzichtet werden kann. Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet sind von der Bayernstraße und auch vom Straßackerweg möglich.

Von der Stadelner Hauptstraße ist keine Ein- und Ausfahrt möglich, um möglichen Schleichverkehr zu vermeiden. Lediglich für den nicht-motorisierten Verkehr bleibt ein Durchlass offen.

Die Haupterschließung (weiß dargestellt) soll als Ortsstraße gewidmet werden und nach Herstellung durch den Vorhabenträger in den Zuständigkeitsbereich der Stadt fallen. Die Gestaltung erfolgt als niveaugleich ausgebildete Mischverkehrsfläche. In unregelmäßigen Abschnitten sind Einengungen als Maßnahme der Verkehrsberuhigung vorgesehen.

Alle übrigen Erschließungswege (grau dargestellt) des Plangebietes sollen als Eigentümerwege gewidmet werden. Die Herstellung übernimmt ebenfalls der Vorhabenträger. Weitere Details werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Von den Eigentümerwegen ist lediglich der Südlichste, in West-Ost-Richtung verlaufende Stichweg, der die Kettenhauszeile erschließt, für den motorisierten Verkehr freigegeben. Durch die Aufstellung von Pollern wird eine Befahrung der übrigen Eigentümerwege vermieden. Eine Ausnahme bildet lediglich die Zufahrt zu vier Garagen von der Bayernstraße.

Im Bereich der nordöstlichsten Ecke des Plangebietes ist ein Versatz im Bereich der Lärmschutzwand vorgesehen. Dieser dient einer möglichen späteren Öffnung für den Fall, dass auf der Ostseite der Stadelner Hauptstraße ein neuer Fuß- und Radweg gebaut werden sollte. Der Fuß- und Radverkehr würde dann an dieser Stelle durch das Plangebiet (Nord-Süd-Strang der HAUPTerschließung) geführt, sodass die bestehenden Straßenbäume entlang der Stadelner Hauptstraße erhalten werden können.

c) Leitungstechnische Erschließung

Nach Auskunft der Stadtentwässerung Fürth ist der im Bereich der Stadelner Hauptstraße bestehende Kanal zur Abführung von Abwässern überlastet und nicht zur Aufnahme neuer Strukturen geeignet. Ein neuer Stauraumkanal soll voraussichtlich ab Herbst 2013 gebaut und die Baumaßnahme frühestens im Frühsommer 2015 abgeschlossen werden können. Dies wirkt sich auch auf das Vorhaben aus.

Gegenwärtig wird geprüft, ob möglicherweise eine abschnittsweise Lösung derart erreicht werden kann, dass z.B. nur die nördlichste Reihenhauszeile an den alten Kanal angeschlossen wird und die übrigen Baufelder erst nach Fertigstellung des geplanten Kanals angeschlossen werden.

Auch die Herstellung sämtlicher (plangebietsinternen) leitungstechnischen Erschließungsanlagen obliegt dem Vorhabenträger.

Grünordnungskonzept

Grünordnerische Maßnahmen sind im Bereich der HAUPTerschließungsstränge durch die Anlage von mit Bäumen bestandenen Pflanzbeeten vorgesehen. Gleichartige Beetflächen sind zur Auflockerung der Garagenzeile vorgesehen.

Die Garagenzeile soll auf der Ostseite, entlang der Stadelner Hauptstraße, begrünt und durch bauliche Maßnahmen (z.B. Holzverschalung) gestaltet werden.

Im Zufahrtbereich vom Straßäckerweg befinden sich zwei große Platanenbäume in einer unbefestigten Fläche, die erhalten werden sollen. Geprüft wird gegenwärtig, ob sich die Einrichtung eines Spielplatzes in dieser Fläche mit den Zielen des Naturschutzes vereinbaren lässt.

Durch die Planung von Einfamilienhäusern mit Hausgärten ergibt sich eine aufgelockerte durch Pflanzmaßnahmen im Bereich der Privatgrundstücke. Weitergehende Zielsetzungen z.B. hinsichtlich der Pflanzung bestimmter Gehölze oder auch eines Mindestanteils an Bäumen und Sträuchern können durch Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt werden.

Immissionsschutz

Zur Abwehr von Straßenverkehrslärm ist die Garagenzeile parallel zur Stadelner Hauptstraße vorgesehen. Im Bereich der Pflanzbeete, die zur Auflockerung vorgesehen sind, entstehen Wände, die etwas nach Osten eingerückt werden sollen. Ggf. können zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Obergeschosse der geplanten Häuser zur Abwehr von Straßenverkehrslärm vorgesehen werden.

Zur Abwehr von Gewerbelärm aus Richtung Norden ist als aktive Schallschutzmaßnahme eine ca. 3,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen, die parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze verlaufen soll.

Durch entsprechende Grundrissgestaltung im Bereich der nördlichsten Reihenhauszeile werden als passive Schallschutzmaßnahme die Aufenthaltsräume nach Süden orientiert.

Im laufenden Verfahren wird geklärt, ob ggf. noch weitere passive und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Eine vom Vorhabenträger beauftragte schalltechnische Untersuchung bescheinigt bezüglich des Gewerbelärms die Einhaltung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete an den der gewerblichen Nutzung abgewandten Gebäudeseiten der nördlichsten Reihenhauszeilen sowie den südlich dahinter liegenden Strukturen. Nach Prüfung durch das Ordnungsamt wurde mitgeteilt, dass aus schalltechnischer Sicht eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist. Die vorhandenen Lärm-Konflikte erscheinen durch das im Gutachten vorgestellte Konzept lösbar. Einzelheiten, aber auch der Schallschutz zur Stadelner Hauptstraße hin, sind im Bauleitplanverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Für die Anrainer des Straßäckerweges (mit Ausnahme eines Dienstleistungsbetriebes ausschließlich Wohnnutzungen) ergibt sich durch die Einbeziehung in die geplante Ringerschließung eine Mehrbelastung gegenüber der Bestandssituation, ausgelöst durch Verkehrslärmimmissionen. Es steht zu erwarten, dass die zukünftigen Bewohner der beiden mittleren Bebauungszeilen des Plangebietes über die Bayernstraße ein- und ausfahren werden, weil dies der kürzeste Weg zum Grundstück darstellt und die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken bereitgestellt werden. Für die zukünftigen Bewohner der nördlichsten und südlichsten Bebauungszeilen könnte sich die Ein- und Ausfahrt über den Straßäckerweg als komfortabler erweisen. Nach überschlägiger Abschätzung dieser Verkehrserzeugung können die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Artenschutz

Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange ist eine fachliche Untersuchung vom Vorhabenträger zu beauftragen. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ergibt sich bereits aus vorliegenden Hinweisen auf vorkommende Fledermäuse. Nach erster Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Ermittlung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden, für mindestens folgende Arten zu ermitteln: Fledermäuse, Vögel (insbes. Gebäudebrüter), Reptilien (insbes. Zauneidechse), bei Feststellung von Laichgewässern: Lurche sowie auch Beibeobachtungen von möglicherweise vorhandenen Rote Liste Arten.

Städtebaulicher Vertrag / Kosten

Zur Klärung insbesondere der Einzelheiten bezüglich der Erschließung und Durchführung des Vorhabens soll zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB abgeschlossen werden.

Die Fa. Georg Schenk GmbH & Co.KG trägt als Verursacher der Planung alle anfallenden Kosten, die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen. Im Wesentlichen sind dies

- die Zahlung eines Infrastrukturkostenbeitrages (gem. Schlüssel in Abhängigkeit der geplanten Wohneinheiten),
- sämtliche anfallenden Gutachterkosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben bzw. dem Bauleitplanverfahren stehen,
- sämtliche mit der Herstellung der verkehrlichen und leitungstechnischen Erschließung verbundenen Kosten,
- Kosten für Anpassungsmaßnahmen an der Bayernstraße, dem Straßäckerweg sowie der Stadelner Hauptstraße.

Die Stadt Fürth wird das Bauleitplanverfahren zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens durchführen und den hierfür erforderlichen Bebauungsplan nebst Begründung und städtebaulichen Vertrag ausarbeiten.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh

Beschlussvorlage

wenn nein, Deckungsvorschlag:

Beteiligungen

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

Fürth, 04.06.2013

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt