

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	17.09.2014	öffentlich - Beschluss	

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 für das Gebiet zwischen Straßäckerweg, Bayernstraße und Stadelner Hauptstraße; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen <b>V-SpA-PI/B-Ho</b>	
<b>Anlagen:</b> -Bebauungsplanentwurf -Begründungsentwurf -Abwägungstabelle	

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden gemäß Vorschlag des Referat V abgewogen.
- 2.) Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 (vom 11.09.2013 i. d. F. vom 01.09.2014) mit der Begründung wird gebilligt und ist öffentlich auszulegen.

**Sachverhalt:**

**Aufstellungsbeschluss**

Mit Beschluss vom 19.06.2013 hat der Stadtrat das Satzungsverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB förmlich eingeleitet.

**Planungsanlass, -ziel und -erfordernis**

Der seit dem 01.08.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 394 nebst Teilbereichen der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 02.04.1971) und 4. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 06.08.1971) soll zugunsten einer Wiedernutzbarmachung gewerblicher Brachflächen mit einer Folgenutzung als Wohnstandort angepasst und geringfügig erweitert werden. Die Stadt Fürth unterstützt damit das Vorhaben des neuen Eigentümers, der als Bauträger die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern vorsieht. Das beabsichtigte Vorhaben umfasst den Neubau von insgesamt 34 Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel-, Ketten- bzw. Reihenhäuser.

Aus Sicht der Stadt Fürth soll das geplante Vorhaben im Sinne eines Flächen- und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beigetragen werden. Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **Geltungsbereich / Änderung der Erschließungskonzeption**

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das ehemals gewerblich genutzte Grundstück (Fa. Orenstein & Koppel, Fl.-Nr. 153). In den Planbereich einbezogen sind darüber hinaus Teile der angrenzenden Straßenräume.

Der Bau- und Werkausschuss hat am 21.05.2014 eine wesentliche Änderung des Erschließungs- und (daraus resultierend des) Bebauungskonzeptes mit der Folge beschlossen, dass der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vergrößert worden ist. Mit der nun favorisierten Anbindung des Plangebietes an die Stadelner Hauptstraße wurde die bisher angedachte Anbindung an die Bayernstraße über eine Ringerschließung, die sich aus zwei zu erstellenden Planstraßenästen und dem Straßäckerweg ergab, verworfen. Mit Ausnahme von vier Grundstücken im Nordosten des Plangebietes, die über die Bayernstraße erschlossen werden, erfolgt die verkehrliche Erschließung der übrigen 29 Baugrundstücke nun über die Stadelner Hauptstraße. Die Anbindungsstelle befindet sich am westlichen Ende des Straßäckerweges. Die Umbaumaßnahmen im Bereich der Anbindungsstelle umfassen die Ausbildung einer Mittelinsel mit Fahrstreifenversatz sowie einer Abbiegespur für aus Richtung Norden kommende Fahrzeuge. Die Durchfahrtssperre im Straßäckerweg bleibt bestehen. Das städtebauliche Konzept wurde derart angepasst, dass sich die Baugrundstücke um einen inneren Planstraßenring gruppieren. Die bisher geplante Anzahl an Wohnhäusern wurde um eins erhöht. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,37 ha.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Zeit vom 08.07.2013 bis einschließlich 19.07.2013 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im genannten Zeitraum konnte sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen unterrichten und während dieser Frist äußern. Anregungen wurden in diesem Zeitraum nicht vorgebracht. Zum Erörterungstermin am 23.07.2013 ist niemand erschienen.

### **Trägerbeteiligung**

Die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte Nürnberg, Erlangen und Schwabach und die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 18.11.2013 und mit Frist bis zum 23.12.2013 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

### **Zusammenfassung der Abwägung (Die Langfassung liegt dem Beschlussantrag bei und wird Bestandteil des Beschlusses):**

Die Regierung von Mittelfranken (s. A1) verweist auf die Notwendigkeit zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes und Berücksichtigung der raumbedeutsamen Ziele der Raumordnung und Landesplanung nebst Beteiligung der betroffenen Fachstellen.

*Abwägung: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist in der Begründung dokumentiert und mit der Abteilung Flächennutzungsplanung abgestimmt. Die Ausfertigung der berichtigten Flächennutzungsplanurkunde nebst Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgt frühestens mit Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes. Der Planungsverband Industrieregion Mittelfranken wurde nicht beteiligt, da keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung bestehen.*

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (s. C6), das Landratsamt Fürth/ Gesundheitsamt (s. E15), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth (s. I33) und das Ordnungsamt/ Altlasten und Bodenschutz (s. Q67) monieren das Gutachten der HPC AG mit Hinblick auf die Beurteilung des Altlastenrisikos und fordern eine historische Standortrecherche und ergebnisabhängig ggf. weitere Bodenuntersuchungen. Hierbei sind die Wirkpfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze zu betrachten. Es wird auf die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung verwiesen.

*Abwägung: In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und dem Ordnungsamt, wurden die geforderten Gutachten/Untersuchungen nachgeliefert. Im Ergebnis konnten Altlastenverdachte sicher ausgeschlossen werden.*

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und der Gewässerschutzbeauftragte der Stadt Fürth (s. Q 66) sehen zur abwassertechnischen Erschließung im Mischverfahren die Notwendigkeit der Fertigstellung des neuen Stauraumkanals in der Stadelner Hauptstraße.

*Abwägung: Die abwassertechnische Erschließung ist gewährleistet, weil die Nutzungsaufnahme im Plangebiet erst nach Fertigstellung der Kanalbaumaßnahme (voraussichtlich Sommer/Herbst 2015) erfolgt.*

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und das Landratsamt Fürth/ Gesundheitsamt verweisen auf die Prüfung und Beachtung wasserwirtschaftlicher Belange, sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird. Eine Gefährdung des Grundwassers ist auszuschließen.

*Abwägung: Das Plangebiet wird kanalgebunden über den neuen Stauraumkanal entwässert. Im Baugenehmigungsverfahren werden die wasserwirtschaftlichen Belange bezgl. einer Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Zufahrten zu Garagen geprüft. Es wird auf die städtische Entwässerungssatzung hingewiesen.*

Das Landratsamt Fürth/ Gesundheitsamt und das Ordnungsamt/ Immissionsschutz (s. Q67) verweisen auf die Beibringung eines gutachterlichen Nachweises, dass durch geeignete schallimmissionsschutztechnische Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorgaben der TA Lärm und der Orientierungswerte DIN 18005 eingehalten werden.

*Abwägung: Auf der Grundlage des beigebrachten Schallgutachtens sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.*

Die Deutsche Telekom (s. G23) weist auf im Planbereich vorhandene Leitungen hin und bittet darum die Verkehrswege so anzupassen, dass Umverlegungen entbehrlich werden. Kritisch wird der Planstraßenbau im Mischungsprinzip betrachtet. Leitungszonen im Bereich der Fahrbahn werden mit Schwierigkeiten bei der Bauausführung, Unterhaltung und Erweiterung in Verbindung gebracht und deshalb die Vorsehung eines Gehweges, alternativ eines Randstreifens angeregt.

*Abwägung: Umverlegungen von Leitungen können auf Ebene der Bauleitplanung nicht sicher ausgeschlossen werden und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Lagegenaue Ermittlungen des Leitungsbestandes erfolgen auf Ebene der Erschließungsplanung. Der Planstraßenring soll als Verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Die Seitenräume der niveaugleich angelegten Mischverkehrsfläche können gleichermaßen zur Verlegung von Leitungen genutzt werden.*

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg (s. J37) bittet darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht unterliegen.

*Abwägung: Ein entsprechender Hinweis wurde in den Satzungsteil aufgenommen.*

Die Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg (s. L40), die Kreishandwerkerschaft Fürth (s. L41) und die IHK-Geschäftsstelle Fürth (s. L42) sehen durch die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet eine Betroffenheit der Belange der Wirtschaft mit Hinblick auf die knappe Flächenbevorzugung für Gewerbe.

*Abwägung: Die Belange der Wirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt. Die Bedarfsplanung und Weiterentwicklung von Gewerbebeständen ist ein dynamischer Prozess, der auf geeignete Standorte innerhalb des Stadtgebietes ausgerichtet ist. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der umgebenden Wohnnutzung hat der Standort seine Eignung als Gewerbegebiet verloren. Über die Aufgabe des Gewerbegrundstücks wurde frühzeitig ämterübergreifend einvernehmlich beraten. Der Stadtrat hat die Entscheidung durch den am 19.06.2013 gefassten Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gebilligt.*

Der Pfleger für Geh- und Radwege, Fürth (s. O54) verweist auf die Bedeutung der Radwegeverbindung Fürth – Stadeln – Eltersdorf – Erlangen und stellt die Eignung einer Radwegführung durch einen verkehrsberuhigten Bereich, der zugleich die Funktion eines Garagenhofes bildet, infrage. Eine Erschließung über die Bayernstraße und den Straßackerweg wird abgelehnt.

*Abwägung: Die in Rede stehende Radwegeverbindung soll auf der Westseite der Stadelner Hauptstraße geführt werden und steht nicht primär in Verbindung mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes. In einem Verkehrsberuhigten Bereich gilt auch für Radfahrer*

*Schrittgeschwindigkeit und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das Erschließungskonzept wurde nach Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 21.05.2014 wesentlich verändert. Neue Zielsetzung ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Stadelner Hauptstraße nebst Belassung des Status quo im Straßackerweg.*

Der Stadtjugendring Fürth (s. O55) bedauert, dass die Grünfläche im Südwesten des Plangebietes nicht für eine Spielplatznutzung geeignet ist. In die Begründung soll die beabsichtigte Freiraumplanung eingestellt werden.

*Abwägung: Aus dem Vorhaben leitet sich keine Pflicht zur Vorhaltung eines Kinderspielplatzes ab. Da jedem Grundstück ein Hausgarten zugeordnet ist, bestehen zumindest für Kleinkinder Spielmöglichkeiten im Hausgartenbereich. In der Begründung wurde ein Kapitel zur Freiraumplanung ergänzt.*

Das Ordnungsamt/ Immissionsschutz fordert eine Überarbeitung von Schallgutachten und der Begründung. Es sind geeignete Festsetzungen zum Schutz der Stirnseiten der nördlichsten Plangebäude zu ergänzen. Im Gutachten ist außerdem eine Nachweisführung zu leisten, ob die geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ausreichend sind.

*Abwägung: Das schalltechnische Gutachten wurde um die geforderten Punkte sowie an das geänderte Erschließungskonzept angepasst und eine Festsetzung zum passiven Lärmschutz ergänzt. Eine Zusammenfassung des Gutachtens wurde in die Begründung eingestellt.*

Das Ordnungsamt/ Naturschutz (s. Q67) und der Landesbund für Vogelschutz (s. S74) fordern zwecks Bewertung der Erhaltungsmöglichkeiten von Bestandsbäumen ihre lagegenaue Ermittlung. Ggf. ist über Geländeschnitte darzustellen, inwieweit mit der Planung Geländeanhebungen oder -absenkungen verbunden sind. Der Erhalt der Bestandsbäume entlang der Stadelner Hauptstraße erfordert eine Anpassung der Garagenzeile am Westrand des Plangebietes. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine intensivere Durchgrünung des Plangebietes wünschenswert. Die festgesetzten Stammumfänge von Bäumen sind zu vergrößern. Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verminderung der Abflussgeschwindigkeit von Regenwasser sollte eine Begrünung von Flachdächern festgesetzt werden. Die Vermeidungsmaßnahme zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (gem. Empfehlung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) soll im Bebauungsplan noch deutlicher formuliert und nachdrücklicher hervorgehoben werden.

*Abwägung: Der Vorhabenträger hat einen Baumbestandsplan angefertigt, aus dem die Standorte und Größen lagegenau hervorgehen. Dieser dient im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Beantragung von Befreiungen von der Baumschutzverordnung. Aufgrund der weitgehend unbewegten Geländetopografie ist mit keinen größeren Bodenbewegungen im Plangebiet zu rechnen. Die Garagenzeile am Westrand des Plangebietes wurde im Sinne der Anregung angepasst. Die Anregung auf eine intensivere Durchgrünung des Plangebietes wurde verworfen, nachdem sich das Maß der baulichen Nutzung an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete orientiert und sich daraus eine Verbesserung gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ergibt, jedem Grundstück ein Hausgarten zugewiesen ist und Mindestfestsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen wurden. Bei den festgesetzten Stammumfängen der Bäume handelt es sich um Mindestvorgaben, die auch überschritten werden dürfen. Unter der Voraussetzung des richtigen Standortes und guter Pflanzenqualität ist ein an- und aufgehen der Bäume mit der festgesetzten Mindestqualität und -größe innerhalb weniger Jahre gegeben. In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Garagen und Carports integriert. Ausgenommen ist aus städtebaulichen Gründen die Garagenzeile am Westrand des Plangebietes. Der Hinweis im Bebauungsplan zur Rodungs- und Abbruchzeitenbeschränkung ist dem Gutachten entlehnt und wird als auskömmlich bewertet. Auch in der Begründung ist eine entsprechende Passage nebst Zusammenfassung der Gutachterergebnisse enthalten.*

Der Bay. Blinden- und Sehbehindertenbund – BBSB (s. R68) weist auf den rechtlichen und normativen Rahmen für die Herstellung von barrierefreien Räumen hin und fordert den Einsatz entsprechender Bodenindikatoren und Leitelemente. Ungeklärt sieht der BBSB die Nutzbarkeit der Wegebeziehung zwischen dem Plangebiet und dem Ortsteilzentrum sowie der ÖPNV-Haltestelle für Blinde und Sehbehinderte, eine verkehrssichere Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die

Stadelner Hauptstraße und den barrierefreien Ausbau der angedachten Wegeverbindung zwischen Stadeln und Mannhof.

*Abwägung: Der Bebauungsplan setzt die zur Erschließung notwendigen Flächen als Verkehrsflächen und Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung fest. Erschließungsdetails werden im Rahmen der Erschließungsplanung auf Fachplanungsebene festgelegt und Einzelheiten auch über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Fürth und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt. Alle notwendigen Maßnahmen zur Barrierefreiheit können auf dieser Ebene geplant und vertraglich festgeschrieben werden. Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen für Bereiche außerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Auch kann der barrierefreie Umbau von Stadtquartieren bzw. Ortsteilzentren nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Dies wäre ggf. im Rahmen eines Konzeptes für Barrierefreiheit auf gesamtstädtischer oder Ortsteilebene zu untersuchen. Nachdem das Erschließungskonzept modifiziert wurde, beinhalten die Maßnahmen zum Umbau des Anknüpfungspunktes im Bereich der Stadelner Hauptstraße eine Mittelinsel mit Fahrstreifenversatz. Die nächstgelegene ampelgesteuerte Quermöglichkeit über die Stadelner Hauptstraße befindet sich im Kreuzungsbereich Ecke Herboldshofer Straße; der Umweg wird als zumutbar bewertet. Der Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung Stadeln - Mannhof nebst Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen wird zu gegebener Zeit in einem separaten Verfahren geklärt. Die Stellungnahme wurde außerdem an das Tiefbauamt und das Stadtplanungsamt/Verkehrsplanung weitergeleitet.*

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (s. S73) fordert die Einhaltung der Obergrenze für die Grundflächenzahl, Mindestanforderungen für die Begrünung, eine Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes in die Planung und die Vorsehung regenerativer und ressourcenschonender Heizungssysteme als Maßnahmen für den Klimaschutz.

*Abwägung: Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bezgl. des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl für Hauptnutzung von 0,4) werden nicht überschritten. Der Bebauungsplan enthält grünordnerische Festsetzungen, u.a. zu Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken. Ergänzt wurde eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Garagen und Carports. Gem. Baumbestandsplan sollen neun der 29 geschützten Bestandsbäume zur Fällung beantragt werden. Die Beantragung einer Befreiung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume wurde im Bebauungsplan ergänzend festgesetzt, dass ein ortsfester Schutzzaun während der gesamten Bauzeit zu errichten ist. Über die bereits nach der Energieeinsparverordnung bestehenden Anforderungen hinausgehende Anforderungen werden unter Berücksichtigung von Verhältnismäßigkeitserwägungen und der Diskussion um die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum nicht festgesetzt.*

**Verfahrensfortgang / Städtebaulicher Vertrag**

Im nächsten Schritt sollen der vorliegende Bebauungsplanentwurf nebst Begründung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Die fristgerechte ortsübliche Bekanntmachung erfolgt im Fürther Amtsblatt. Die Träger öffentlicher Belange werden schriftlich über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und über die Änderung des Erschließungskonzeptes informiert und erhalten die Möglichkeit, zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

Im Vorgriff auf den Vollzug des Bebauungsplanes werden Einzelheiten zur Durchführung, Erschließung, Kostenverteilung etc. über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt Fürth geregelt.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen			jährliche Folgelasten	
<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	€
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:				

**Beteiligungen**

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

Fürth, 04.09.2014

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

Stadtplanungsamt

