

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	13.09.2017	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich - Beschluss

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438a „Westlich Magnolienweg,, und parallele Änderung des Flächennutzungsplanes 2017.16

Aktenzeichen / Geschäftszeichen
V-SpA-PIB-Ho

Anlagen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“
- Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 2017.16

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen.

1. Der Bau- und Werkausschuss beschließt die Einleitung der Bauleitplanverfahren: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“ nebst paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes 2017.16.
2. Der Beschluss soll im Amtsblatt der Stadt Fürth bekanntgemacht werden.i

Sachverhalt:

Im Rahmen der „Wohnbauflächenoffensive 2016“ hat der Bau- und Werkausschuss (Sitzung am 20.07.2016) beschlossen, für die potentielle Wohnbaufläche „Burgfarnbach-Auf der Hut“ zu prüfen, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden können. Grundlage hierfür ist die Durchführung von Bauleitplanverfahren.

Die potentielle Wohnbaufläche liegt unmittelbar nördlich der Würzburger Straße im äußersten Westen von Fürth-Burgfarnbach. Sie erweitert den derzeit durch das Neubaugebiet am Magnolienweg gebildeten Siedlungsrand in westlicher Richtung bis zu den Sportanlagen des Baseballclubs Fürth Pirates 1988 e.V. Die nördliche Begrenzung der potentiellen Wohnbaufläche wird durch die vollumfänglich einbezogenen Flurstücke 623 und 624 markiert. Neben der Straßenparzelle der Würzburger Straße (Teilfläche aus Fl.-Nr. 226/2) zählen damit noch eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 635 sowie das Flurstück 627 zum Plangebiet. Es hat eine Größe von insgesamt rd. 66.163 m² (davon Würzburger Straße: 6.028 m²) und ist in städtischem Besitz.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch. Gerade im Außenbereich ist die Aufbereitung der Belange der Umwelt und des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Umweltprüfung für die bauleitplanerische Entscheidung von großer Bedeutung. Deshalb muss das Bebauungsplanverfahren als sogenanntes Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung durchgeführt werden. Da der

Flächennutzungsplan die momentan landwirtschaftlich genutzten Grundstücke nördlich der Würzburger Straße als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt, ist dieser im Sinne der Ziele des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu ändern.

Die städtebauliche Entwicklungsabsicht sieht vor, ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet nach Vorbild der Strukturen am Magnolienweg zu entwickeln. Lage- und umfeldbedingt wird Geschosswohnungsbau und damit auch sozialer Wohnungsbau ausgeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Würzburger Straße gesichert; das Ortseingangsschild muss jedoch verlegt werden. Als (weitere) Maßnahme zur Entschleunigung des Verkehrs auf der Würzburger Straße ist die Festsetzung einer Mittelinsel mit Fahrstreifenversatz beabsichtigt. Diese war bereits im östlich angrenzenden Wohnquartier am Magnolienweg vorgesehen, kam aber bislang nicht zur Ausführung.

Zur möglichen Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr (Bus) soll eine Wendemöglichkeit als Endhaltestelle in Absprache mit der infra fürth vorgesehen werden.

Das Plangebiet ist derzeit aus entwässerungstechnischer Sicht nicht erschlossen. Im Bebauungsplanverfahren muss geklärt werden, ob und wie die Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) sichergestellt werden kann. Ein eventueller Anschlusspunkt an das bestehende Kanalnetz (Mischwassersystem) besteht derzeit nur im Magnolienweg bzw. der Dahlienstraße, ist aus topografischen Gründen aber problembehaftet. In Abhängigkeit der Bodenverhältnisse (Gutachten erforderlich) muss über die Festsetzung von Maßnahmen zur Versickerung anfallenden Regenwassers auf den Privatgrundstücken nachgedacht werden.

Vor dem Hintergrund der Lärmeinwirkungen in das Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm soll nach östlichem Vorbild (Strukturen am Magnolienweg) eine Lärmschutzwand den Planungsraum zur angrenzenden Straße abschirmen.

Des Weiteren ist die Vereinbarkeit von bestehender Landwirtschaft (z.B. Hofstelle Dahlienweg) und den geplanten Wohnnutzungen zu prüfen.

Mögliche Konflikte zum Artenschutz müssen über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht werden.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen soll nun der Bebauungsplan Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“ aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden. Die genauen Abgrenzungen sind den Planblättern zu entnehmen (s. Anlage).

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und den Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<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, 06.09.2017

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

