Stadt Fürth

Beschlussvorlage

SpA/0938/2021

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	14.07.2021	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	29.07.2021	öffentlich - Beschluss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 278d Dambach West

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	

Anlagen:

00 Bebauungsplan 278d Dambach West Satzungsbeschluss Stadtrat
00 Begründung Juni 21 zum Satzungsbeschluss 278d
Anlage 01 Einzelabwägung öffentl. Ausleg. Einwendungen Bürger 278
Anlage 01 Einzelabwägung öffentl. Ausleg. Einwendungen TöB extern 278
Anlage 02 Checkliste für ökologische Festsetzungen 278 d
Anlage 03 Schalltechnische Untersuchung 278d A 2
Anlage 03 Schalltechnische Untersuchung A 1 278d
Anlage 03 Schalltechnische Untersuchung Beiblatt Höhe der Lärmschutzanlage
Anlage 03 Schalltechnische Untersuchung Lärmschutzwand Brünnleinsweg
Anlage 04 saP Dr Heimbucher 278d - V+ E XIII
Anlage 04 saP Dr Schlumprecht 278d
Anlage 05 CEF Maßnahmen Kurzgutachten OPUS 278d- V+ E XIII 26.10.
Anlage 05 CEF Maßnahmen Planung 1 OPUS 278d - V+ E XIII
Anlage 05 CEF Maßnahmen Planung 2 OPUS 278d - V+ E XIII
Anlage 06 278d Eingriff Ausgleich Karte Gesamtbestand
Anlage 06 278d Eingriff Ausgleich Karte Planung Erschließungsanlagen
Anlage 06 278d Eingriff Ausgleich Bilanz Erschließungsanlagen
Anlage 06 278d Eingriff Ausgleich Bilanz ohne Erschließungsanlagen
Anlage 06 278d Eingriff Ausgleich Karte Bestand Erschließungsanlagen
Anlage 06 278d Eingriff Ausgleich Karte Bestand ohne Erschließungsanlagen
Anlage 06 278d Eingriff Ausgleich Karte Gesamtplanung
Anlage 06 278d Eingriff Ausgleich Karte Planung ohne Erschließungsanlagen
Anlage 06 278d Eingriff Ausgleich Lageplan zu den Ausgleichsmaßnahmen
Anlage 06 278d Eingriff Ausgleich Zuordnungsfestsetzung
Anlage 07 278d Pflanzliste Bäume und Hecken
Anlage 07 Pflanzliste Bäume und Hecken
Anlage 08 Überflutungsnachweis A 1 - Wassertiefenkarte 841x594 Cl
Anlage 08 Überflutungsnachweis
Anlage 08 Überflutungsnachweis A2 - Fließgeschwindigkeit 841x594
Anlage 08 Überflutungsnachweis A3 - KOSTRA-Daten
Anlage 09 Ökologisches Konzept Bauträger 278d

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Anregungen und Einwände der Bürger und der Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung abzuwägen und den Bebauungsplan Nr. 278d Dambach West mit allen Anlagen als Satzung zu beschließen.

2. Der Stadtrat wägt entsprechend der Empfehlung des Bau- und Werkausschuss die Anregungen und Einwände der Bürger und der Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung ab und beschließt den Bebauungsplan Nr. 278d Dambach West mit allen Anlagen als Satzung.

3. Nach der Beratung im BWA wurde die Festsetzung für den Bereich am Grünzug zwischen der ehem. Offizierssiedlung und dem Plangebiet um die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhäusern (E) redaktionell ergänzt. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, auch in diesem Bereich eine lockerere Bebauung durch die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Durch die Erweiterung des Bebauungsspielraums werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat bereits mit Beschluss vom 02.03.1964 für das gesamte „Reichsbodenfeld“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 beschlossen; mit Beschluss des Stadtrates vom 08.11.1989 wurde die abschnittsweise Realisierung des Gesamtbereiches festgelegt.
Nach der Diskussion verschiedenster Varianten wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 278d Dambach West erarbeitet.
Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde vom 17.05. - 24.06.2011 die frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand zwischen dem 28.06. und dem 21.07.2011 statt. Des Weiteren fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) statt, die am 30.04.17 endete.

Durch den BWA wurde am 13.12.17 die öffentliche Auslegung, unter Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken beschlossen.
Der Termin zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Fürth am 17.01.18 veröffentlicht und fand in der Zeit vom 29.01. bis 02.03.18 durchgeführt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden über diesen Verfahrensschritt informiert.

Nach dem o. g. langwierigen Planungsverfahren soll der Bebauungsplan nun durch den Satzungsbeschluss zur Rechtskraft gebracht werden. Bezüglich der ökologischen Ausrichtung des Bebauungsplanes wird auf die „Checkliste für mögliche Festsetzungen zur Abwägung innerhalb des jeweiligen Bebauungsplanes“ verwiesen. Darüber hinaus haben die drei wesentlichen, im Plangebiet vertretenen Bauträger ein ökologisches Konzept entwickeln lassen welches bei den entsprechenden Baumaßnahmen freiwillig umgesetzt werden soll (s. A.).

Planungsrechtlich handelt es sich derzeit beim Geltungsbereich um einen unbeplanten Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Fürther Stadtgebietes in den Gemarkungen Fürth und Dambach. Es liegt zwischen der Südwesttangente, der Breslauer Straße, der Hardenbergstraße und der ehemaligen Offizierssiedlung der US-Army; der genaue Umgriff ist dem Planblatt zu entnehmen

Nachdem in den letzten Jahren die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Fürth nahezu vollständig bebaut wurden, müssen zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten Entwicklung der Stadt Fürth auch unter Berücksichtigung des herrschenden Siedlungsdrucks neue Wohngebiete ausgewiesen werden.
Ziel des Aufstellungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen, dass u. A. den Anforderungen, die sich aus der Lage an der Südwesttangente und an der Breslauer Straße sowie der bestehenden Bebauung in der Umgebung Rechnung trägt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden umliegenden, kleinteiligen Bebauung und wird teilweise durch Geschosswohnungsbauten ergänzt. Durch die Planung werden die zeitgemäßen Anforderungen an Baugrundstücke und Bauformen beachtet. Die sich aus dem Lärmschutzgutachten ergebenden Anforderungen werden berücksichtigen.

Erforderliche grünordnerische Maßnahmen und die gemäß der ökologischen Ausgleichsbilanzierung zu treffenden Maßnahmen sind in die Planung eingeflossen, um einer negativen Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entgegenzuwirken. Im Bereich der Grünflächen werden die für das Baugebiet notwendigen zwei Spielplätze und ein Bolzplatz untergebracht.

Durch die Festsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen können für den Geltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden eine Vielzahl von ähnlichen bzw. nahezu gleichlautenden Einwendungen vorgebracht. Nachfolgend sind die wesentlichen Einwände mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen zusammenfassend dargestellt.
Die gesamte Anzahl der Einwände mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen liegen dieser Beschlussvorlage bei und werden Bestandteil des Beschlusses.

- Abwägungsvorschlag zur befürchteten zu hohen Dichte der Bebauung, der damit einhergehenden Versiegelung und Überflutung.
Durch einen entsprechenden Überflutungsnachweis für das Plangebiet, welcher auch die umliegende Bebauung mitberücksichtigt, konnte festgestellt werde, dass sowohl für die Neubebauung als auch den Bestand bei einem Starkregenereignis keine erheblichen negativen Folgen zu erwarten sind.

- Abwägungsvorschlag zur Forderung nach einem Energiekonzept.
Unter Berücksichtigung des bestehenden Heizwerkes in Dambach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung verpflichtend geregelt werden. Darüber hinaus wurde von den wesentlichen drei Bauträgern ein eigenständiges Energiekonzept in Zusammenarbeit mit der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden erarbeitet, welches mit ihrer geplante Bebauung umgesetzt werden soll.
Somit ist der Einwand berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag zur Forderung eines Verkehrskonzeptes und der Verkehrsführung.
Der Geltungsbereich ist über die leistungsfähige Südwesttangente bzw. die Breslauer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ausreichend angebunden. Die innere Erschließung erfolgt im nun vorliegenden Entwurf über eine Haupterschließungsstraße, mit Gehwegen, Längsparkplätzen, Straßenbäumen und einer separaten Fahrbahn. Davon gehen verkehrsberuhigte Straßenflächen zur weiteren inneren Erschließung des Wohnquartiers aus. Durch die dargestellte Erschließung kann das Plangebiet somit ohne größere negative Auswirkungen erschlossen werden. Ein eigenständiges weitergehendes Verkehrskonzept ist somit nicht notwendig.

- Abwägungsvorschlag zu Anforderungen an den Naturschutz (biotopwürdige Gehölze, geschützte und bedrohte Tierarten).
Im Rahmen der Bearbeitung wurde angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Baumbestand kann somit erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.
Somit ist der Einwand berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag bezüglich einer zu hohen Verdichtung der Wohnbebauung und zur Erhaltung des Gebietscharakters des Siedlungsgebietes und des Stadtteils.
Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch bereits die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.
Bei der Planung wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.
Des Weiteren ist angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.
Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.
Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag zu Einwänden, die eine ausreichende Anzahl von Grünflächen und Kinderspielplätzen fordern.
Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind zwei Kinderspielplätze und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.
Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen.
Der Einwand ist somit berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag zu Fragen der Entwässerbarkeit.
Durch die Stadtentwässerung Fürth wurde die grundsätzliche Entwässerbarkeit des Bereiches bestätigt. Die Entwässerungseinrichtungen für den Geltungsbereich werden in der Entwurfsplanung so dimensioniert, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das benachbarte Gebiet ergeben werden. Des Weiteren wurde für den Geltungsbereich und dessen Umgebung ein Überflutungsnachweis durchgeführt, der auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Hierbei konnten keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt werden.
Somit ist der Einwand berücksichtigt

- Abwägungsvorschlag zu Fragen des Lärmschutzes.
Bei der Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung, die geeignet ist, im Gebäude selbst gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten.
Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand an der Südwesttangente auf 6,00 m sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vor. Durch die o. g. Maßnahmen können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Die Höhe der bestehenden Lärmschutzanlage im Bereich des Anwesens Brünnleinsweg 102 kann beibehalten werden.
Somit sind die Einwände berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen auch Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein. Diese Einwände mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei und werden Bestandteil des Beschlusses.

Auf Grund der Einwendungen wurden durch die Verwaltung noch kleinere Veränderungen am Bebauungsplan vorgenommen. Diese Änderungen sind als redaktionelle Änderungen anzusehen, da sie im Wesentlichen der Klarstellung dienen und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Bei den Änderungen handelt es sich:
- Definition der Zaunanlagen (sockellos);
- Standort Recycling Container (beim Bolzplatz);
- Höhe der Lärmschutzwand im Bereich des Anwesens Brünnleinsweg 102 (verbleibt auf Bestandshöhe);
- Anbindung des Anwesens Brünnleinsweg 102 durch eine geringfügige Ergänzung im Straßenbereich);
- Änderung der Widmung von Erschließungswegen für Doppel- und Reichenhäuser (von Fuß- und Radweg in Eigentümerweg);
- Ergänzung zweier Fuß- und Radwege um einen Grünstreifen;
- Festsetzung von Flächen für notwendige Stellplätzen auf den Grundstücken Brünnleinsweg 100 und102;
- Geringfügige Erweiterung (ca. 1 m) der neu zu Überbauenden Flächen auf den Grundstücken Brünnleinsweg 100 und102.

Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan mit einem Beiplan zur Lärmschutzwand versehen, in dem die zukünftigen Höhen bezogen auf NN dargestellt sind.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen [X] nein [ ] ja Gesamtkosten €	jährliche Folgelasten [ ] nein [ ] ja €
Veranschlagung im Haushalt [ ] nein [ ] ja Hst. Budget-Nr. im [ ] Vwhh [ ] Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:	

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?			
x	Ja, siehe Umweltbericht		Nein

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 21.06.2021

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 14.07.2021

Protokollnotiz:
Herr Stadtrat Schönweiß gibt zu Protokoll, dass er die Kenntnisnahme verweigert.

Herr Stadtrat Riedel stellt Fragen zu verschiedenen Teilaspekten des vorgelegten Bebauungsplans (z.B. Regenrückhaltung, Carsharing, Anbindung an eine Buslinie, Quote sozialer Wohnungsbau).
Es wird vereinbart, dass die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen die Fragen in einem Antrag zur Stadtratssitzung am 29.07.2021 formuliert.

Auch auf Wunsch der SPD-Fraktion ist im sog. “Letter of Intent” das Thema Verkehr, insb. Carsharing, aufzunehmen.

Im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes verabschiedet der Bauausschuss den langjährigen Mitarbeiter in der Bauleitplanung, Herrn Hartmut Meyer, dankt für die geleistete Arbeit für die Stadtentwicklung und wünscht alles Gute für den bevorstehenden Ruhestand.

Beschluss:
Der Bau- und Werkausschuss /Stadtrat nimmt den vorgelegten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 278 d Dambach West zustimmend zur Kenntnis. Die Beschlussfassung wird in den Stadtrat verwiesen.

Beschluss: zur Kenntnis genommen Ja: 13 Nein: 1 Anwesend: 14

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 29.07.2021

Protokollnotiz:
TOP 19 -ö- wird gemeinsam mit den TOP’s 19.1, 19.2 und 19.3 -ö- behandelt.
Hiermit besteht Einverständnis.

Nach ausführlicher Beratung und Diskussion im Stadtrat wird von Herrn Oberbürgermeister Dr. Jung vorgeschlagen, die Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 278d Dambach West zu vertagen und die Thematik erneut im Stadtrat September/Oktober 2021 zu beraten. Dort wird entschieden, ob an der aktuellen Planung festgehalten wird, oder ob diese überarbeitet werden soll.

Bei der Behandlung im Stadtrat soll insbesondere dargelegt werden, inwieweit es möglich ist, im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zu folgenden Themen zu machen:

- Regenwassernutzung (z.B. Zisternen)
- Regenrückhaltung/Versickerung (z.B. Rigolen)
- Ermittlung einer potenziellen Überflutungsgefährdung, abweichend von der DWA-M 119
- Flächen für Einfamilienhäuser, insbesondere in Richtung des Grünstreifens zum Bestandsgebiet „Offizierssiedlung“

Dabei wird geprüft, inwiefern die Aufnahme der thematisierten Punkte in den Bebauungsplan eine neue Auslegung erforderlich machen.

Hinsichtlich der Thematik des geförderten Wohnungsbaus wird bis zur Sitzung im September/Oktober eine zahlenmäßige Festlegung von den drei großen Bauträgern (BPD Immobilienentwicklung GmbH, Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH und Mauss Bau GmbH & Co. KG) gefordert.

Der Vertagung wird mehrheitlich zugestimmt.

- gegen eine Stimme angenommen (46:1) -

Beschluss:

Beschluss: Vorlage zurückgezogen von der TO