

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	13.11.2024	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	27.11.2024	öffentlich - Beschluss

Bebauungsplan Nr. 117 "Hallenbad am Scherbsgraben", hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

- Erläuterung Städtebauliches Konzept/ Architektonische Leitlinien (PDF-Präsentation v. 27.09.2024)
- Vorentwurf Planblatt Bebauungsplan Nr. 117
- Vorentwurf Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 117
- Anlage zum Bebauungsplan: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), TNL Stand 09/2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen

Sachverhalt:

Ausgangslage:

Das Hallenbad am Scherbsgraben wurde 1968 eröffnet und besteht damit seit über 50 Jahren. Das Gebäude und die Badtechnik sind in die Jahre gekommen, die Räumlichkeiten und Ausstattung entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Insbesondere aufgrund fehlender Ausweichmöglichkeiten für den laufenden Betrieb (Schulsport/ Vereine) während langwieriger Bauphasen, aber auch aufgrund mangelhafter Platzverhältnisse und etwaige Nachnutzungsoptionen kommt eine Sanierung des Bestandes nicht infrage. Es ist daher ein Neubau erforderlich, der sich aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur für Sommerbad und Thermalbad an den bestehenden Bäderkomplex angliedern soll und bereits in den Sitzungen des Ausschusses für Schule, Bildung, Sport und Gesundheit am 18.01.2024, des Finanz- und Verwaltungsaus-

schusses und des Stadtrates jeweils am 21.02.2024 beschlussmäßig behandelt wurde. Planung und Ausführung für das neue Hallenbad erfolgen durch die infra fürth holding GmbH.

Planung:

Das Plankonzept ist in der als Anlage beigefügten PDF-Präsentation erläutert. Die Lage des neuen Hallenbades ist südwestlich vom Rutschenbereich des Thermalbades vorgesehen, im Bereich des jetzigen Eingangs-/ Sanitärbereiches zum Sommerbad. Entsprechend des bisherigen Nutzungskonzeptes für Thermalbad/ Hallenbad, soll eine gemeinsame Nutzung möglich sein und die beiden Nutzungen durch einen sog. „Bademantelgang“ verbunden werden. Im neuen Hallenbad sollen zudem die wegfallenden Sanitärbereiche des Sommerbades untergebracht werden (im Untergeschoss des Sanitärbereiches für das Hallenbad). Das Hallenbad selbst soll entsprechend der Machbarkeitsstudie ein Schwimmerbecken (50 m Länge) mit Sprungturm, Nichtschwimmerbecken und Kinderbecken sowie einen Sanitärbereich mit Umkleiden, Duschen, etc. beinhalten. Gastronomie oder sonstige Nutzungen, die über den Badbetrieb hinaus gehen, sind bis auf Verkaufs-/Snackautomaten im Eingangsbereich nicht vorgesehen.

Die architektonische Planung des Gebäudes erfolgt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bzw. im späteren Planungsverlauf. Aufgrund der Nutzungsaufteilung ergeben sich allerdings bereits bauliche und architektonische Notwendigkeiten. Die Höhe des Gebäudes staffelt sich nach den unterschiedlichen Nutzungszonen. Der Sanitärbereich ist dementsprechend mit einer Bauhöhe von bis zu 8 m am niedrigsten vorgesehen und der Schwimmbereich mit 10 m etwas höher. Im Bereich des Sprungturms wird das Gebäude aufgeweitet und soll hier bis zu 14 m Höhe betragen. Die Fassaden sind im straßenzugewandten Bereich mit wenigen Öffnungen vorgesehen (Oberlichter im Sanitärbereich), in Richtung Rednitz und Außenbereiche des Sommerbades soll eine Glasfassade für den Schwimmbereich ausgebildet werden.

Das Gelände im Plangebiet fällt Richtung Südosten zur Rednitz hin ab bis zu einer Höhendifferenz von etwa 3 Metern (gem. Datengrundlage Digitales Geländemodell DGM der Bay. Vermessungsverwaltung). Die Höhenabwicklung soll bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden, um den Eingriff in den Boden so gering wie möglich zu gestalten. Gemäß Bebauungskonzept ist auf der hangabgewandten Seite das tiefere Schwimmerbecken vorgesehen, im Sanitärbereich ist im Untergeschoss die Unterbringung der Umkleidebereiche für das Sommerbad vorgesehen. Darüber hinaus wird ein Eingriff durch einen Technikkeller unterhalb der Nichtschwimmerbecken erforderlich.

Bauplanungsrechtliche Einordnung:

Das Plangebiet überlappt sich in einem kleinen Teilbereich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XVII „Thermalbad Fürth“. Im Übrigen liegt hier kein Bebauungsplan vor, das Plangebiet ist daher bauplanungsrechtlich überwiegend als Außenbereich zu bewerten, für das geplante Vorhaben besteht bisher kein Baurecht. Zur Umsetzung des Planungskonzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt bereits für den überwiegenden Planbereich Sonderbauflächen dar, ein Bebauungsplan ist daher aus den Darstellungen entwickelbar. Das Plangebiet ist durch die Straße „Scherbsgraben“ erschlossen.

Die architektonische Ausgestaltung und die technische Erschließungsplanung erfolgen, wenn der bauplanungsrechtliche Rahmen im Bauleitplanverfahren getroffen wurde und die betroffenen Belange einschließlich etwaiger Maßgaben ermittelt sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher als (projektbezogener) Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren erfolgen.

Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Projektplanung erfolgt durch die infra fürth holding GmbH, diese hat für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes ein Planungsbüro beauftragt. Für die Erschließung und Verfahrensdurchführung wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Fürth geschlossen.

Mit der Stadtverwaltung (SpA, OA/U, TfA, StEF) hat am 27.09.2024 ein Scoping-Termin zur Abstimmung des Plankonzeptes stattgefunden. Auf Grundlage des Plankonzeptes und der Ergebnisse des Scopingtermines wurde der Vorentwurf (Allgemeine Ziele und Zwecke) des Bebauungsplanes ausgearbeitet, der nunmehr zum Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Beschlussvorlage beigefügt ist.

Wesentliche Festlegungen und Inhalte des Bebauungsplansvorentwurfs:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das nähere Umfeld des geplanten Gebäudes, einschließlich Grünbereiche und eines Straßenausschnitts der Straße „Scherbsgraben“. Hinzu kommen Überlappungsbereiche zum Thermalbad und Freiflächen auf dem Sommerbadgelände, die als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen herangezogen werden.
- Art der baulichen Nutzung ist, entsprechend dem angrenzenden Bebauungsplan und der Entwicklung aus den Darstellungen des FNP, ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“.
- Es wird ein großzügiges Baufenster, über den Baukörper des Plankonzeptes hinaus, festgesetzt mit einer Begrenzung der Bauhöhen auf eine Oberkante von 306,5 m ü. NHN. Ziel ist eine Flexibilität bei der architektonischen Konkretisierung der Planung. Die festgesetzte Höhe entspricht als Obergrenze der Festlegung im Bebauungsplan Nr. XVII „Thermalbad Fürth“.
- Die Bebauungsmöglichkeiten werden begrenzt durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Für den Vorentwurf wird das Überschwemmungsgebiet von einer Überbaubarkeit freigehalten. Sofern eine Überplanung im weiteren Verfahren erforderlich wird, muss eine Ausnahme im Sinne des § 78 Abs. 2 WHG beantragt werden und die dort verlangte Nachweisführung erbracht werden. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus gehende Hochwassergefahrenflächen (HQextrem) auch innerhalb des geplanten Baufensters. Für diesen Bereich sind Maßnahmen zum hochwassergerechten Bauen zu ergreifen (betrifft im wesentlichen Sanitärbereiche für das Sommerbad im Untergeschoss).
- Mit der Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft einschließlich bestehender Bäume, die als Biotop geschützt sind. Der vorgesehene Eingriff wurde nach Naturschutzkostenerstattungssatzung (NKS) bilanziert und soll auf angrenzenden Badflächen ausgeglichen werden.
- Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt und liegt den Planunterlagen als Anlage bei. Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind in Festlegungen des Bebauungsplansvorentwurfes aufgenommen. Unter Beachtung der Maßgaben wird die Planung nach artenschutzrechtlicher Prüfung als verträglich eingestuft.
- Nennenswerte verkehrliche Auswirkungen, einschließlich der Stellplatzsituation, sind nicht zu erwarten, da das bisherige Hallenbad ersetzt wird und die vorhandene Infrastruktur weiterhin genutzt wird (Stellplätze/ Parkhaus, Bushalt auf dem Parkplatz). Der Stellplatznachweis ist nach den jeweils geltenden Vorschriften zu erbringen.
- Im Hinblick auf die Nutzungsverträglichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung ist aufgrund des vorgesehenen Betriebs bzw. der Betriebszeiten nicht mit Immissionsschutzkonflikten zu rechnen. Etwaige Vorgaben zu technischen Einrichtungen (Lüftung etc.) werden im Verfahren geprüft.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB) sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist nunmehr zu beschließen.

Finanzierung:

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

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung: Die Belange des Klimas werden im Rahmen der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB abgearbeitet. Ein Umweltbericht wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): _____				

Beteiligungen

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

Fürth, 18.10.2024

gez. Lippert

 Unterschrift der Referentin bzw.
 des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 13.11.2024

Protokollnotiz:

Die Baureferentin Frau Lippert teilt auf Nachfrage hin mit, dass zum jetzigen Stand der Planungen noch nicht genannt werden, kann welche Bäume ggfs. entfernt oder umgesetzt werden müssen. In jedem Fall werden die infra und das SpA baumschonend planen.

Beschluss:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. I und § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 27.11.2024

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: