

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	14.05.2025	öffentlich - Beschluss

Bebauungsplan Nr. 438a "Westlich Magnolienweg" und Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2017.16, hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
V-SpA-BsG-Ho	
<p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan Nr. 438s „Westlich Magnolienweg“ 2. Begründung nebst Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 438a 3. Städtebauliches Konzept mit Vorplanung Straßenanlage 4. Orientierende Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuche 5. Versickerungsanlage, Ergänzende Untersuchungen 6. Überrechnung der Versickerungsmulden für öffentliche Straßen 7. Plausibilitätsprüfung der Versickerungsplanung 8. Erweiterte Plausibilitätsprüfung Versickerungsplanung, Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 9. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 10. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 11. Planblatt Flächennutzungsplanänderung Nr. 2017.16 12. Begründung nebst Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 2017.16 13. Abwägung nach Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB (extern) 14. Abwägung nach Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB 15. Abwägung nach Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB (intern) 	

Beschlussvorschlag:

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wird beigetreten.
2. Der Bau- und Werkausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“ sowie der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2017.16, jeweils mit Begründung und Umweltbericht.
3. Der Bau- und Werkausschuss beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Stand des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 27.09.2017 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2017.16 im Parallelverfahren förmlich eingeleitet (SpA/527/2017).

Zuletzt wurde am 14.10.2020 vom Bau- und Werkausschuss ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die Weiterentwicklung der Bauleitplanung in einem erweiterten Plangebietsumgriff mehrheitlich beschlossen (SpA/0850/2020).

Erfolgte Anpassungen seit 2020

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergab sich die Notwendigkeit zur erneuten Anpassung des Plangebietsumgriffs, dokumentiert in Kapitel 6.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan. Im Wesentlichen ging es um die vollständige Hinzunahme des Flurstücks 636 zwecks Umsetzung eines Versorgungskonzeptes zur energetischen Versorgung der geplanten Strukturen mit Heizenergie und Warmwasser durch den örtlichen Energieversorger, im Bebauungsplan festgesetzt als sonstiges Sondergebiet „Geothermie“. Darüber hinaus konnte dadurch ein vollständiger Eingriffsausgleich innerhalb des Plangebietsumgriffs planerisch gewährleistet werden. Schließlich wurden Teilflächen des genannten Flurstücks für die Entwässerungskonzeption benötigt, wonach das im Plangebiet anfallende Regenwasser durch Versickerungsmaßnahmen dem Grundwasser zugeführt werden soll. Hierfür sind insgesamt drei öffentliche Grünflächen für das auf den Planstraßen anfallende Regenwasser bzw. grundstücksbezogen private Grünflächen für das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser festgesetzt. Über Vorgaben zur Ausmuldung dieser Flächen wird eine Bewirtschaftung des Regenwassers erreicht, die gemäß Berechnungsgrundlagen auch einem 30-jährlichen Regenereignis standhalten. Zum anderen wurde das Streuobstwiesengrundstück (Flurstück 629/8) auf Wunsch der Eigentümerinnen und Eigentümer aus dem Plangebiet herausgenommen.

Planinhalte des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Entwicklungsabsicht sieht weiterhin vor, ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet in Orientierung an die Strukturen am Magnolienweg, aber auch Mehrfamilienhäuser sowie eine Kindertagesstätte gemäß Vorgaben des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien entlang der Würzburger Straße zu schaffen. Mit der Öffnung des Plangebietes für eine Integration von Mehrfamilienhausangeboten wurde dem Wunsch verschiedener Träger öffentlicher Belange sowie Teilen der Politik gefolgt. Insbesondere ermöglicht ein Verzicht auf flächenintensive Lärmschutzmaßnahmen eine bessere Flächennutzung. Dadurch kann ein vielschichtiges Wohnungsangebot, angepasst an die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen, generiert werden. Die Stadt Fürth übernimmt als Grundstückseigentümer Einfluss auf den Vollzug. Über (Kauf)Vertragsgestaltungen ist eine soziale und nachhaltige Quartiersgestaltung auch jenseits von Festsetzungsvorgaben des Bebauungsplans umsetzbar.

Klima und Grün

Alle Gebäude im Plangebiet erhalten ein Gründach. Dies dient dem Wassermanagement im Quartier und ist ein Baustein des übergeordneten Entwässerungskonzeptes (vgl. Kap. 5.3.1 der Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten sind die in der Vorlage SpA/0850/2020 genannten Maßnahmen zu den Themenbereichen Nachhaltigkeit/ Klimaschutz/ Klimaanpassung planerisch vollständig berücksichtigt bzw. festgesetzt worden.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wurde durch eine Vorplanung, erarbeitet von der Fachabteilung Verkehrsplanung, konkretisiert. Sie wird parallel zum anstehenden Verfahrensschritt im Bauleitplanverfahren instruiert. Die Vorplanung ist in das städtebauliche Konzept übernommen worden. Wesentliche Änderungen wurden im Bereich der Würzburger Straße durch die Planung eines Kreisverkehrsplatzes verwirklicht. Dieser übernimmt Aufgaben zur Geschwindigkeitsreduzierung, ermöglicht das Wenden des Busses und macht einen separaten Abbiegestreifen zur Einfahrt in das Plangebiet obsolet. Eingriffsgrenze für Umbaumaßnahmen im Bereich der

Würzburger Straße ist die bestehende südliche Fahrbahnkante, sodass Eingriffe in das südliche Landschaftsschutzgebiet unterbleiben können. Mit dem Straßenverkehrsamt wurde zudem ein Versatz der Ortstafel an einen Standort weiter westlich, vor Beginn der geplanten Bebauung abgestimmt, sodass auf Höhe des Planvorhabens Tempo 50 km/h gelten wird. Auch durch diese Maßnahme konnte auf ein Lärmschutzbauwerk verzichtet werden.

Planinhalte des Flächennutzungsplanes

Da der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist dieser im Rahmen eines Parallelverfahrens (§ 8 Abs. 3 BauGB) entsprechend zu ändern. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist auf begründet notwendige Änderungen der Darstellung beschränkt. Der Änderungsbereich soll für Wohnen genutzt werden. Die östlich des Änderungsbereichs bestehenden Wohnbauflächendarstellungen erfahren hierdurch eine Erweiterung. Das Geothermie-Vorhaben kann auf Flächen für die Landwirtschaft umgesetzt werden, nachdem die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten hierdurch keine wesentlichen Einschränkungen erfahren. Diese Flächen sollen zudem als Ausgleichflächen vorgehalten werden und sind daher durch Planzeichen entsprechend gekennzeichnet. Landwirtschaftliche Nutzungen sind auch im Einklang mit den Ausgleichsmaßnahmen im Sondergebiet weiterhin zulässig. In Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken erfolgte ferner eine planerische Auseinandersetzung mit den stadtweiten Wohnbauflächenpotenzialen gemäß Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsvorausberechnungen gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik, dokumentiert in Kap. 5. der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung. Eine Rücknahme von Bauflächen ist voraussichtlich entbehrlich.

Im nächsten Schritt sollen die Entwurfsstände von Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Die fristgerechte ortsübliche Bekanntmachung erfolgt im Fürther Amtsblatt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel durchgeführt werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€	€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	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: Verweis auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan mit im Ergebnis positiver Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Verankerung der Ausgleichskonzeption gemäß Umweltbericht durch Festsetzung im Bebauungsplan.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

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

Fürth, 11.04.2025

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 14.05.2025

Protokollnotiz:

Die Baureferentin Frau Lippert stellt den Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 438a dar und teilt mit, dass je nach Einwände bis Ende 2025 mit dem Satzungsbeschluss gerechnet werden kann.

Die Mitglieder des Bau- und Werkausschusses begrüßen die Planungen. Die SPD-Fraktion bittet die Verwaltung bei der Vergabe der Mehrfamilienhäuser darum, dass berücksichtigt werden soll, dass auch sozialgeförderter Wohnungsbau z. B. durch die WBG Fürth realisiert wird. Der Vorsitzende Herr Bürgermeister Helm teilt mit, dass hierbei beachtet werden muss, dass die Wärmeversorgung maximal auf 110 Wohneinheiten ausgelegt ist.

Beschluss:

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wird beigetreten.
2. Der Bau- und Werkausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“ sowie der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2017.16, jeweils mit Begründung und Umweltbericht.
3. Der Bau- und Werkausschuss beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15