Stadt Fürth

TOP [ ] -ö-

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. VIII "Banderbacher Weg", Gemarkung Dambach

I. **Vorlage**

☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Stadtrat
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	28.06.2006

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit angen.	mit Mehrheit abgel.	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
1	Einleitungsbeschluss V+E Nr. VIII	07.02.2000					
2	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	12.05.2004					
3	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	13.10.2004					
4	BA-Beschluss zum Satzungsbeschluss	21.06.2006					

Betreff
Beschluss des Durchführungsvertrages zum V+ E Nr. VIII
Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. VIII „Banderbacher Weg“, Gemarkung Dambach

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
02.06.2006

Anlagen

Durchführungsvertrag zum V+E Nr. VIII
Vorhabenbezogener Bebauungsplanes i. V. mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. VIII „Banderbacher Weg“ mit Begründung i.d.F. vom 02.05.2006
2 Beipläne zur ökologischen Ausgleichsbilanzierung
Einzelabwägung

ergänzende Stellungnahme zum Lärmschutzgutachten vom 29.09.2004
Baugrunduntersuchung
} liegen zur Sitzung auf

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen und Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
2. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. VIII „Banderbacher Weg“ wird zugestimmt. Der Stadtrat ermächtigt den Oberbürgermeister, o. g. Vertrag mit der Fa. Urbanbau abzuschließen.
3. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. V. mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. VIII “Banderbacher Weg” einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.05.06 als Satzung (Satzungsbeschluss).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Anregungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, über eine entsprechende ortsübliche Bekanntmachung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. VIII in Kraft zu setzen

Sachverhalt

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII „Banderbacher Weg“, Gemarkung Dambach wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.02.2000 eingeleitet.

Ziel des Verfahrens ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Plangebietes mit Wohnhäusern und Garagen in verdichteter Bauweise zu schaffen. Insbesondere sind in dem betreffenden Bereich aufgrund der Nähe der Südwesttangente die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII soll für die zukünftige Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Über einen Durchführungsvertrag werden vor allem die Erstellung der Erschließung und der Ver- und Entsorgung des Vorhabens durch den Vorhabenträger, ein angemessener Beitrag zu den Kosten für die soziale Infrastruktur sowie der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft gesichert.

In dem Zeitraum vom 08.03.2000 bis 27.03.2000 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** durchgeführt. Die dort vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind bereits in der Bauausschusssitzung am 12.05.2004 abschließend behandelt worden.

Die am Bauleitverfahren gem. § 4 BauGB zu beteiligenden **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 01.10.2003 aufgefordert, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII bis 31.10.2003 Stellung zu nehmen. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind ebenfalls in der Bauausschusssitzung vom 12.05.2004 abschließend behandelt worden.
Auf die seinerzeitige Vorlage vom 30.04.2004 wird verwiesen.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.05.2004 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (i. V. mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan) V+E Nr. VIII gebilligt und dessen **öffentliche Auslegung** gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 02.06.2004 wurde in der Zeit vom **14.06.2004 bis zum 15.07.2004** gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden einige Anregungen und Bedenken vorgebracht, die im folgenden zusammen mit ihrer Abwägung (Kursivschrift) aufgeführt werden. (Die als Anlage beigefügten Einzelabwägungen sind Bestandteil dieser Vorlage.)

Liegenschaftsamt

Berichtigung der Stellungnahme im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 22.10.2003 :

Im Geltungsbereich des V+E-Planes liegen die städtischen Flächen Fl.-Nr. 391, 371/5 sowie Teilflächen aus 479/4, 371/2 und 509/3. Die Flächen sind teils für Bepflanzung, Lärmschutzwand, Wegeflächen und zur Bebauung vorgesehen.
Die Fläche des Banderbacher Weges dürfte gewidmet sein und müsste vor dem Verkauf entwidmet werden. Vor dem Verkauf müsste geklärt werden, ob die Flächen entlang der Südwesttangente als Grünfläche hergerichtet und der Stadt unentgeltlich überlassen wird oder der Bauträger nur verpflichtet wird, die Fläche herzurichten.

Die Berichtigung wurde zur Kenntnis genommen.

Für den als Verkehrsfläche gewidmeten Bereich des Banderbacher Weges wurde durch den Vorhabenträger ein Entwidmungsverfahren in die Wege geleitet.
Die Konditionen des Erwerbs der unterschiedlich genutzten städtischen Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden vor Abschluss des Durchführungsvertrages zwischen dem Liegenschaftsamt und dem Vorhabensträger geklärt.

Anwohner 1:

Nördlich der Grundstücksgrenze Fl.- Nr. 372 verläuft im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 371 ein verrohrter Bach, der an den Kanal im Banderbacher Weg angeschlossen ist und mit einem Schachtdeckel abgedeckt ist.

Genauere Untersuchungen des TfA/E ergaben, dass das Rohr nach ca. 2,oo m endet und nichts angeschlossen ist. Nach Aussage des TfA/E gilt dies auch für das Auffinden eventueller weiterer Rohrabschnitte auf dem Baugrundstück, die daher problemlos entfernt werden können.

Lt. Aussage von TfA/Bh ist in den Unterlagen an dieser Stelle kein Gewässer verzeichnet oder bekannt. Auch sind keine Einträge in den Gewässerunterlagen des OA gefunden worden.

Der Einwand ist somit geprüft.

Anwohner 2:

Der Wartungsweg entlang der Lärmschutzwand zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 460/3 und 391/38 muss für landwirtschaftliche Gerätschaften und Achslasten von mind. 5 to befahrbar sein.

Ist vertraglich festgelegt (§ 16 Abs. 5), Einwand somit berücksichtigt.

Vor Beginn der Baumaßnahmen soll eine Bestandsaufnahme des baulichen Zustandes des Banderbacher Weges gemacht werden. Es wird befürchtet, dass die Straße durch die Baumaschinen beschädigt wird und die Anlieger später für die Reparatur aufkommen müssen.

Ist vertraglich festgelegt (§ 8 Abs. 1), Einwand somit berücksichtigt.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 460/3 soll mittelfristig eine landwirtschaftliche Maschinen- und Lagerhalle errichtet werden. Es soll deshalb bei der Aufstellung des V+E-Planes darauf geachtet werden, dass dies verwirklicht werden kann. Besonders wichtig ist dabei, dass die geplante Halle von Großmaschinen angefahren werden kann.

Der Einwender hat inzwischen mitgeteilt, dass hier ein Wohnhaus gebaut werden soll – der Einwand ist somit hinfällig.

Weitere mündlich vorgebrachte Bedenken und Anregungen bzw. Ergänzungen:

Eine Befahrbarkeit des Wartungsweges für landwirtschaftliche Fahrzeuge wird als zweite Zufahrt zu den o. g. landwirtschaftlichen Grundstücken gewünscht, um eventuellen Ärger wegen möglicher zukünftiger Verschmutzungen der Planstraße zu vermeiden. Außerdem wird nach wie vor befürchtet, dass dort eine Durchfahrt durch parkende Fahrzeuge behindert werden könnte.

Die Befahrbarkeit ist vertraglich festgelegt (§ 16 Abs. 5), Einwand somit berücksichtigt

Die bestehende Hecke bzw. Gehölzbepflanzung auf der Böschung entlang der Südwesttangente wird durch den Bau der geplanten Lärmschutzwand beeinträchtigt bzw. teilweise zerstört.

Aufgrund dieses Einwandes wurde von Seiten des GrfA eine Überprüfung vorgenommen, die eine fehlerhafte Bestandsaufnahme des beauftragten Landschaftsarchitekten ergab. Die „ökologische Bewertung des Feldgehölzes“ wurde daraufhin durch den Vorhabenträger nachgereicht und zur nochmaligen Stellungnahme an die betroffenen Dienststellen (OA, GrfA, Upl – die Einzelabwägungen der nachgereichten Stellungnahmen liegen in der Anlage bei) weitergeleitet, die der Planung unter den geänderten Bedingungen nicht zustimmten.

Die daraufhin erforderlichen Umplanungen des Vorhabenträgers wurden in der Sitzung am 13.10.2004 im Bauausschuss erläutert und machten eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.10.2004 den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt und dessen **erneute öffentliche Auslegung** gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 vom 03.11.2004 wurde in der Zeit vom **11.11.2004 bis zum 15.12.2004** gem. § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen dieser erneuten öffentlichen Auslegung wurden ebenfalls einige Anregungen und Bedenken vorgebracht, die im folgenden zusammen mit ihrer Abwägung (Kursivschrift) aufgeführt werden. (Die als Anlage beigefügten Einzelabwägungen sind Bestandteil dieser Vorlage.)

<u>Anwohner 1</u>

Es wird befürchtet, dass der Roggenweg als Zufahrtsstraße zum künftigen Baugebiet genutzt wird. Es wird vorgeschlagen, an der südlichen Zufahrt zum Baugebiet einen umklappbaren Absperrpfosten anzubringen.

Der Roggenweg ist bereits seit 1972 in der ersten Fassung des Flächennutzungsplanes als Erschließungsstraße für westlich des Banderbacher Weges geplante Wohngebiete dargestellt worden. Eine Sperrung zur Verhinderung der Durchfahrtsmöglichkeit des Roggenwegs ist nicht vorgesehen. Bei dem von der Stadt Fürth beabsichtigten Neuausbau des Roggenwegs (Bauausschuss-Beschluss liegt noch nicht vor) ist jedoch ein verkehrsberuhigter Ausbau (eventuell Spielstraße) ohne Richtungsverkehr geplant. Bauliche Verengungen des Straßenquerschnitts sollen außerdem ein zügiges Durchfahren verhindern. Unübersichtliche Situationen im Bereich der Ausfahrten werden planerisch gelöst. Darüber hinaus besteht über den Banderbacher Weg und die Unterfürberger Straße eine weitere Anbindung des Baugebietes an das Verkehrsnetz.
Sollten diese Maßnahmen in der Praxis nicht ausreichen, um die Verkehrssicherheit im

Roggenweg zu gewährleisten, können später eventuell weitere Maßnahmen zur Beschränkung der Befahrbarkeit eingeführt werden.

Der Einwand wird somit teilweise berücksichtigt, teilweise aber auch zurückgewiesen.

Anwohner 2

Es wird gewünscht, den Wartungsweg entlang der Lärmschutzwand erst bei der später geplanten Bebauung der Grundstücke westlich des Geltungsbereiches auszubauen. Auf die kürzlich erstellte Lärmschutzwand im Bereich Forsthausbrücke / Brünnleinsweg wird verwiesen, wo die Stadt auch ohne befestigten Weg auskommt. Des weiteren wird gewünscht, den Weg als Zugang zu den westlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Bedarfsfall (bei Missbrauch als Hundeklo oder Müllablagerungsplatz) durch ein Tor sperren zu dürfen.

Der Wartungsweg muss eine Befahrbarkeit für die entsprechenden Wartungsfahrzeuge aufweisen. Der Ausbau von Schotterrasen in einer Aufbaustärke von 30 cm gewährleistet einerseits die Befahrbarkeit und erfüllt andererseits Anforderungen, die sich aus der ökologischen Ausgleichsbilanzierung ergeben. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Weg entlang der Südwesttangente bereits jetzt als nicht ausgebauter Fußweg besteht. Der Einbau eines Tores ist nicht vorgesehen.
Der Einbau eines Tores am westlichen Ende der Planstraße A ist im Bedarfsfall möglich. Die Kosten dafür müsste der Landwirt selbst tragen.

Der Einwand wird somit teilweise berücksichtigt, teilweise aber auch zurückgewiesen.

Amt für Umweltplanung

Es wird abermals auf die hohe Bedeutung der Hecke für die wirksame Einbindung der Südwesttangente in die Landschaft sowie für die Abschirmung des Ortsteiles Unterfürberg hingewiesen.
Im überarbeiteten Entwurf wurde die Wand soweit nach Norden verschoben, dass die Hecke zum Teil erhalten werden kann, im Mittelteil muss allerdings gerodet werden. Damit gehen dennoch in einem nicht unwesentlichen Teil die gestaltenden und ökologischen Funktionen der Hecke verloren. Dies widerspricht auch den Festsetzungen im Flächennutzungsplan (Grünstreifen entlang der Südwesttangente).
Mit der Reduzierung der Rodungsfläche von ca. 200 m auf ca. 50 m ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese Fehlplanung, die hier aus landschaftsplanerischer Sicht gegeben ist, bei zukünftigen Bebauungen entlang der Böschung der Südwesttangente nicht fortsetzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Erhalt der Stieleiche im Süden des Baugebietes muss der Wurzelraum im Kronentraufbereich beim Ausbau des Wartungsweges und der Errichtung der Lärmschutzwand durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.

Geeignete Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Gehölze werden im Vertrag vereinbart.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung sind folgende redaktionelle Änderungen am Planblatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie in der Begründung erfolgt:

Die öffentlichen Grünflächen im Südosten des Plangebietes und entlang des Wartungsweges erhielten zur Klarstellung eine (Punkt-)Signatur gem. Planzeichenverordnung. Zur Unterscheidung hat der Wartungsweg nun eine eher beige Farbgebung erhalten.
Ebenfalls zur Klarstellung wurde die Forderung des Wasserwirtschaftsamtes nach Rückhaltung des Niederschlagswassers in die nachrichtlichen Übernahmen

aufgenommen. Die konkreten Maßnahmen zur Rückhaltung (Speicherblöcke auf den Privatgrundstücken und Stauraumkanal im Straßenraum) sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.
Aus der Begründung wurde im Zusammenhang mit den Speicherblöcken zur Rückhaltung des Regenwassers die Firmenbezeichnung „Rigofill“ herausgenommen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. VIII wurde auch ein städtebaulicher Vertrag (gemäß § 11 Baugesetzbuch - BauGB -) ausgearbeitet und mit den hiervon betroffenen Fachdienststellen sowie dem Vorhabenträger abgestimmt. Der städtebauliche Vertrag (Durchführungsvertrag) dient insbesondere der Planung und Herstellung der Straßen einschließlich Zufahrten, Wege, Straßenentwässerung (Straßenbau) und Straßenbegleitgrün, der Planung und Herstellung der Abwasseranlagen (Kanalbau), der Planung und Herstellung der Lärmschutzwand und der Grünflächen, der Regelung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Übernahme der Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen.

Der Vorhabenträger, die Fa. Urbanbau hat der Verwaltung gegenüber bestätigt, dass die Vorbedingungen des Vertrages erfüllt sind. Die notarielle Unterzeichnung des Durchführungsvertrages durch beide Vertragspartner ist in dem Zeitraum zwischen dem 28. und 30.06.06 vorgesehen.

Der Bauausschuss empfiehlt, den städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zu beschließen sowie den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XIV „Banderbacher Weg“ (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) zu fassen.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist nun zunächst der städtebauliche Vertrag vom Stadtrat zu beschließen und dann der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XIV „Banderbacher Weg“ (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen ☐ nein ☐ ja Gesamtkosten €	jährliche Folgelasten ☐ nein ☐ ja €
Veranschlagung im Haushalt ☐ nein ☐ ja bei Hst. Budget-Nr.	im ☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:	
Zustimmung der Käm liegt vor: ☐	Beteiligte Dienststellen: RA ☐ RpA ☐ weitere: ☐
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:	☐ ja ☐ nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt	☐ ja ☐ nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III.

Fürth, Datum

_____

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:	Tel.:
Mq/Op	3317/3318