

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss (Einleitung B-Plan)	12.05.93		X			
2	Bauausschuss (Einstellung bis Abschluss FNP-Fortschreibung)	28.04.97		X			
3	Bauausschuss (Wiederaufnahme Aufstellung B-Plan)	22.03.06		X			
4	Bauausschuss (Freigabe frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)	29.11.06		X			
5	Bauausschuss (Auslegungsbeschluss)	01.04.09		X			
6	Bauausschuss (Satzungsbeschluss)	17.06.09		X			

Betreff
Bebauungsplan Nr. 430 a Atzenhof Südwest am Hornackerweg
Beschluss des städtebaulichen Vertrages und Satzungsbeschluss

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 430a, Darstellung der Änderungen nach BWA, Entwurf des Bebauungsplanes Nr.430a (Verkleinerung) mit Begründung, Einzelabwägung

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt eingesehen werden und liegen zur Sitzung auf: Entwurf des Bebauungsplanes, Pflanzplan

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 430 a Atzenhof Südwest wird zugestimmt. Der Stadtrat ermächtigt den Oberbürgermeister, den o. g. Vertrag abzuschließen.
3. Der Stadtrat, wägt die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, gem. den Vorschlägen des Baureferates ab.
4. Der Stadtrat, beschließt den Bebauungsplan Nr. 430 a Atzenhof Südwest am Hornackerweg einschließlich Begründung als Satzung (Satzungsbeschluss).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Anregungen das Abwägungsergebnis mitzuteilen und den Bebauungsplan Nr. 430a durch die ortsübliche Bekanntmachung in

Sachverhalt

- I. Für den Bereich westlich der Buswendekurve am Hornackerweg und südlich der bestehenden Bebauung an der Atzenhofer Straße, im Ortsteil Atzenhof wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.05.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430a eingeleitet. In der Sitzung am 28.04.97 hat der Bauausschuss die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 430 a vom Ergebnis der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung abhängig gemacht. Nachdem die FNP-Gesamtfortschreibung festgestellt wurde und der betreffende Bereich als Wohnbaufläche darstellt ist, hat der Bauausschuss am 22.03.06 auf Antrag der Grundstückseigentümer die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens (B-Plan Nr. 430 a mit Durchführungsvertrag) beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet, das den Anforderungen, die sich aus der Ortsrandlage und der bestehenden Bebauung ergeben, Rechnung trägt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der bestehenden kleinteiligen Bebauung in der Umgebung orientieren.

Erforderliche grünordnerische Maßnahmen und die gemäß der ökologischen Ausgleichsbilanzierung zu treffenden Maßnahmen sollen in die Planung einfließen und eine negative Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verhindern.

Durch das Büro architektur & controlling wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan mit einer aufgelockerten Baustruktur (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) in Anlehnung an den Bestand nördlich des Geltungsbereiches entwickelt.

Für den Bebauungsplan Nr. 430 a Atzenhof Südwest wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Information der Verbände eingegangenen Anregungen und Einwendungen zur Planung wurden bereits im Rahmen des Auslegungsbeschlusses abgewogen.

Die während der öffentlichen Auslegung zur Planung vorgebrachten Anregungen und Einwendungen sind nachfolgend mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag zusammengefasst dargestellt. Eine ausführliche Einzelabwägung liegt dieser Beschlussvorlage bei; sie ist Bestandteil des Beschlusses.

EINWENDER Nr.1

Durch den Einwender Nr. 1 werden die Einwände, die er zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorbrachte aufrecht erhalten.

Somit werden diese erneut abgewogen.

Es wird auf die Gefahr einer Überflutung der bereits bebauten Grundstücke, bedingt durch das starke Gefälle und die Hanglage des angrenzenden Feldes, hingewiesen.

Für das geplante Baugebiet ist die Abführung des anfallenden Schmutz- bzw. Oberflächenwassers geplant. Des Weiteren sollen durch eine Geländemodellierung im Bereich der Ortsrandeingrünung die Grundstücke im Geltungsbereich vor einer Überschwemmung geschützt werden.

Da die Erschließung und die Geländemodellierung den bereits bebauten Grundstücken vorgelagert sind, ist in diesem Bereich mit keinem überschüssigen Oberflächenwasser mehr zu rechnen.

Die Hinweise wurden somit berücksichtigt.

EINWENDER Nr. 2

Durch den Einwender Nr. 2 werden die Einwände, die er zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorbrachte, aufrecht erhalten.

Somit werden diese erneut abgewogen.

Da wir über die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verständigt und nicht in das Verfahren einbezogen wurden, lehnen wir eine Bebauung ab.

Die für das Baugebiet notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in einem förmlichen Verfahren gem.

Baugesetzbuch durchgeführt. Hierbei wurde die Öffentlichkeit zweimal beteiligt.

Somit waren die Einwender am Verfahren beteiligt.

Es ist es nicht nachvollziehbar, warum in ein bestehendes Feld und somit in eine vorhandene Landschaft hinein gebaut werden soll, wo es doch genügend passendere Grundstücke zur Bebauung gibt, ohne dabei die Natur zu zerstören.

Nachdem in der Stadt Fürth weiterhin mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist und die Anzahl der von einer Person bewohnten Quadratmeter (Auflockerungsbedarf) zunimmt, ist es grundsätzlich notwendig, weitere Wohngebiete auszuweisen. Grundlegende Faktoren sind hierbei die Darstellung im Flächennutzungsplan, die Verfügbarkeit von entsprechenden Flächen sowie die Erschließungsmöglichkeiten. Nachdem die Grundstücke in Atzenhof im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, die Verfügbarkeit gegeben ist und durch die vorgesehene Bebauung das Feuerwehrgerätehaus in den Siedlungskörper integriert werden kann, wurde für den betreffenden Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Eingriff in die Natur wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen (Berechnung s. Begründung).

Das angrenzende Feld ist für viele Tiere Lebensraum, der verloren ginge. Nicht nur, dass Hasen, Rebhühner, Fasane, Störche, Eichhörnchen, Füchse, Igel, Rehe etc. dort ihre Bleibe haben, so sind auch eine große Anzahl von Vögeln hier heimisch, selbst ein Pirol wurde gesichtet.

Die betreffende Fläche ist als "intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche" eingestuft und bietet den genannten Tieren keinen angemessenen Lebensraum. Die alleinige Sichtung der genannten Tiere bedeutet nicht, dass diese hier ihre Brut und Niststätten bzw. ihren zentralen Lebensraum haben. Des Weiteren grenzen an den Geltungsbereich weiträumig Freiflächen an, die den geringfügigen Flächenverlust als vertretbar erscheinen lassen.

Unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann festgestellt werden, dass die Eingriffe ausgeglichen werden können und damit keine wesentliche Veränderung der naturräumlichen und ökologischen Situation entsteht.

Die Infrastruktur ist in Atzenhof sehr schlecht, selbst für die einfachsten Erledigungen wird das Auto benötigt. Durch die weitere Bebauung wird der starke Kfz-Verkehr in Atzenhof noch stärker werden.

Unter Berücksichtigung der hohen Mobilität unserer heutigen Gesellschaft und der direkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie 173) ist es gerechtfertigt, ein Baugebiet dieser geringen Größe in einem Ortsteil mit eingeschränkter Infrastruktur auszuweisen. Es ist darüber hinaus sinnvoll, auch kleinen Ortsteilen wie Atzenhof eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen, da auch ein Bedarf aus der eigenen Wohnbevölkerung unterstellt werden muss. Auf Grund der geringen Zahl der geplanten Wohneinheiten ist keine entscheidende Erhöhung des Verkehrs in Atzenhof zu erwarten.

Die vorgesehene Bebauung schließt direkt an unsere Grundstücksgrenzen (Atzenhofer Str. 81, 73 u. 71) und die hier vorhandene Mauer an. Unmittelbar nach der Mauer ist ein größeres Feld mit starker Hanglage, was bereits zu Überflutungen führte. Wir fordern, dass bei einer evt. Bebauung entsprechende Maßnahmen vorgenommen werden.

Für das geplante Baugebiet selbst ist die Abführung des anfallenden Schmutz- bzw. Oberflächenwassers geplant.

Des Weiteren sollen durch eine Geländemodellierung im Bereich der Ortsrandeingrünung (im Süden des Geltungsbereiches) die Grundstücke im Geltungsbereich vor einer Überschwemmung geschützt werden. Da die Erschließung und die Geländemodellierung den betreffenden Grundstücken vorgelagert sind, ist in diesem Bereich mit keinem überschüssigen Oberflächenwasser mehr zu rechnen.

Im Laufe der Jahre wurde durch die Pächter des Feldes immer wieder Erdreich an die Mauer geschoben, dadurch ist die Mauer durch dieses Gewicht auf der Feldseite stark belastet. Jetzt muss

verlangt werden, dass der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder hergestellt wird.
Sofern seitens des Eigentümers des landwirtschaftlich genutzten Bereiches widerrechtlich Aufschüttungen an der Grenzmauer vorgenommen wurden, ist dies ein privatrechtliches Problem. Entsprechende Festsetzungen sind in einem Bebauungsplan nicht möglich.

Bei einer Bebauung kann das Gewicht für die Mauer zu stark werden.
Welche Aufschüttung ist vorgesehen, damit das Gewicht bei einer Bebauung für die Mauer nicht zu stark wird und welche Vorkehrungen werden getroffen, damit die Entwässerung entlang der Mauer ausreichend ist ?

Bei der Errichtung der Bebauung ist mit einer Beeinträchtigung der Mauer nicht zu rechnen, da von Bauvorhaben keine Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke ausgehen dürfen, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Die Verantwortung hierfür liegt bei den Bauausführenden bzw. deren Architekten. Entsprechende Festsetzungen sind in einem Bebauungsplan nicht möglich.

Es wurde erklärt, dass eine einstöckige Bauweise zusätzlich mit ausbaubarem Dachgeschoss geplant ist. Da diese Häuser somit sehr hoch werden, zusätzlich die neuen Grundstücke bedingt durch die Hanglage sowieso höher liegen als unsere vorhandenen Häuser, würden unsere Grundstücke nicht mehr mit dem nötigen Licht versorgt. Da es sich dabei auch noch um die Südseite handelt, würde unsere Lebensqualität sehr eingeschränkt.

Im gesamten Baugebiet sind nur noch Gebäude mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Von einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kann somit nicht ausgegangen werden. Diese Feststellung wird auch unter Berücksichtigung der Tatsache getroffen, dass es kein Anrecht auf ein vollständig verschattungsfreies Grundstück gibt. Durch den Abstand gem. Bayerischer Bauordnung ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Besonders entsetzt sind wir, dass kein Gehweg zwischen unseren Grundstücken (bestehende Bebauung) und der neuen Bebauung geplant ist. Im Hinblick dass fast alle Betroffenen seit Jahrzehnten hier wohnen, wird eine derartig nahe und hohe Bebauung an unsere Grundstücke, noch dazu ohne Gehweg, als unzumutbar empfunden.

Ein Weg zwischen alter und neuer Bebauung zulasten der neuen Eigentümer im Baugebiet lässt sich nicht rechtfertigen da dieser keine erforderliche Erschließungsfunktion übernehmen würde. Auch unter Berücksichtigung eines möglichst schonenden Umgangs mit Grund und Boden muss der zusätzliche Weg und die damit verbundene Erhöhung der Versiegelung abgelehnt werden.

Wo sollen die Autos oder Gäste parken, offensichtlich ist nur ein Kfz-Platz pro Haus vorgesehen. In der vorgesehenen Bebauung mit einer engen Straße, ist dafür überhaupt kein Platz.

Die zulässige Bebauung ist so konzipiert, dass die notwendigen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken angelegt werden können. Die endgültige Lage und die Anzahl der Stellplätze ist abhängig von den Wohneinheiten im Bauantrag nachzuweisen.

Für Besucher sind im Straßenraum 17 Stellplätze vorgesehen. Somit sind für ca. 50% der zu erwartenden Wohneinheiten Besucherstellplätze vorgesehen. Dies liegt weit über der Mindestanforderung von 25%.

Die Hinweise der Anlieger wurden somit berücksichtigt.

G24 Deutsche Telekom

Wir bitten folgenden Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende Trassen für Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Da sich die geplanten Bäume jeweils im Bereich von Straßenaufweitungen befinden, sind keine Probleme bei der Leitungsführung zu erwarten.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger erfolgen, diesem werden die Anregungen der Telekom direkt übergeben; eine Aufnahme in die Begründung ist somit nicht notwendig.

Die Einwände der Telekom sind somit berücksichtigt.

Im Zuge des Auslegungsbeschlusses wurde durch den Bauausschuss, vorgeschlagen die heimische Saalweide in die Pflanzliste mit aufzunehmen und in den Hausgärten keine Hochstämme vorzuschreiben, um die Wirkung eventueller Photovoltaikanlagen nicht einzuschränken. Beide Vorschläge wurden im Rahmen einer redaktionellen Änderung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Das Baureferat empfiehlt nun, die Anregungen und die Einwände gemäß den Vorschlägen abzuwägen und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.430 a gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 430a wurde auch ein städtebaulicher Vertrag (gemäß § 11 Baugesetzbuch - BauGB -) ausgearbeitet und mit den hiervon betroffenen Fachdienststellen sowie den Vorhabenträgern 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) und der Regelung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Übernahme der Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen.

Auf Grund eines nachträglich eingegangenen Hinweises des Rechtsamtes zum städtebaulichen Vertrag (B-Plan 430 a) wurden nach dem Beschluss durch den BWA geringfügige redaktionelle Änderungen des Vertrages notwendig (s. A. Roteintrag).

Diese haben keine materiellen Auswirkungen auf den Inhalt des Vertrages, sondern dienen nur der Verdeutlichung bestimmter Vertragsinhalte.

Der redaktionell geänderte Vertrag soll nun durch den Stadtrat beschlossen werden.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist nun zunächst der städtebauliche Vertrag von Stadtrat zu beschließen und dann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 430a zu fassen.

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	im	<input type="checkbox"/> Vvhh <input type="checkbox"/> Vmhh
Wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:		RA <input type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>	
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. SpA-PI/B

Fürth, .08.06.2009

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Meyer

Tel.:
3320

