

Textliche Festsetzungen

(März 2008)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als „MI – Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgelegt. Folgende, gemäß § 6 (2) BauNVO grundsätzlich zugelassenen Nutzungen, sind unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls unzulässig.

Im Teilbereich A sind im Erdgeschoß ausschließlich gewerbliche Nutzungen, gesundheitliche oder sozialen Zwecken dienende Nutzungen (z.B. auch betreutes Seniorenwohnen) bzw. Verwaltungsdienstleistungen zulässig.

Im Teilbereich C sind ausschließlich Anlagen für Gemeinbedarf mit dem zeichnerisch näher festgesetzten Nutzungszweck zulässig.

Für die als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Teilfläche des Grundstücks 120/1 wird gemäß § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass eine Nutzung als Fläche für fernmelde-technische Anlagen und Gebäude durch die Deutsche Telekom oder Rechtsnachfolger bis zu einer Aufgabe der entsprechenden Nutzung zulässig ist. Als Folge-nutzung sind, wie zeichnerisch bestimmt, nur Gemeinbedarfsnutzungen zulässig, die sozialen Zwecken dienen.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Nach § 19 Abs.4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Fläche von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie die Fläche von Nebenanlagen nicht auf die festgesetzte GRZ anzurechnen sind.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, überschritten werden können, sofern diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Erforderliche Grenzabstände sind jedoch grundsätzlich einzuhalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Bereich des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde als Ausnahme zulässig.

4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie deren Zuwegungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Für Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz“ festgesetzte Flächen können auch für private Stellplätze genutzt werden, sofern mit der Gemeinde entsprechende Regelungen getroffen werden.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) sind im Planungsbereich nicht zulässig.

6. § 9 (1) Nr. 24 BauGB: Bauliche und Technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Es wird besonders auf die Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird, hingewiesen. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

7. Landschaftspflegerische Festsetzungen:

7.1 § 9 (1) Nr. 20 i. V. m. § 9 (1a) BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Im Plangebiet vorhandene Trockenmauern sind zu erhalten.

Die Ausgleichsfläche ist wie folgt anzulegen und zu erhalten (Die Bezeichnungen der Flächen (Fl. 1 – Fl. 8) sind dem Plan „Kompensationsfläche“ des Grünordnungsplan zu entnehmen:

Fläche 1: Intensiv-Grünland, Fläche 2: Obstbaumreihe

Im Bereich des Intensiv-Grünlands (Fl. 1) und der kleinen Gartenfläche ist unter Einbeziehung der Obstbaumreihe (Fl. 2) eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu ist die intensive Nutzung aufzugeben. In unregelmäßiger Anordnung ist je ein einheimischer Obstbaum-Hochstamm pro 150 qm Grünlandfläche zu pflanzen, insgesamt also 22 Bäume.

Im Bereich der Laubwaldinseln (hier angrenzend: Fl. 7, Buchenwald) sollen Waldrandstrukturen entwickelt werden. Hierzu ist im Waldrandbereich ein 3-5 m breiter Grünlandstreifen der Sukzession zu überlassen.

Pflege: Mindestens einmalige, maximal zweimalige Mahd des Grünlandes oder vergleichbare Beweidung, Keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Obstbaumpflege durch Pflegeschnitt in 2-4jährigen Abständen, Ersatzpflanzung abgängiger Obstbäume. Sukzession im Waldrandbereich zulassen.

Fläche 3: Hängige Weide, mäßig intensives / mäßig artenreiches Grünland

Auf der etwas flachgründigen und relativ hangigen Fläche ist eine magere Glatthaferwiese zu entwickeln. Im Bereich der Laubwaldinseln (hier angrenzend: Fl. 6, Eichenwald) sollen Waldrandstrukturen entwickelt werden. Hierzu ist im Waldrandbereich ein 3-5 m breiter Grünlandstreifen der Sukzession zu überlassen.

Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; erster Schnitt nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Sukzession im Waldrandbereich zulassen.

Fläche 4: Frischwiese, intensiv genutzt

Es ist eine extensiv genutzte Glatthaferwiese zu entwickeln. Die Bäume sind zu erhalten. Im Bereich der Laubwaldinseln (hier angrenzend: Fl. 6 (Eichenwald) und Fl. 7 (Buchenwald) sollen Waldrandstrukturen entwickelt werden. Hierzu sind im Waldrandbereich 3-5 m breite Grünlandstreifen der Sukzession zu überlassen.

Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni eines Jahres zu erfolgen hat, das anfallende Mähgut ist abzutransportieren.

Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art und Weise gedüngt werden. Sukzession im Waldrandbereich zulassen.

Fläche 5: Grünland mäßig intensiv

Es ist eine extensiv genutzte Glatthaferwiese zu entwickeln. Die Bäume sind zu erhalten.

Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni eines Jahres zu erfolgen hat, das anfallende Mähgut ist abzutransportieren.

Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art und Weise gedüngt werden.

Fläche 6: Eichenmischwald mit Fichte

Verbesserung der Waldrandstrukturen durch Förderung von Sukzessionsbereichen des angrenzenden Grünlands. Eine Mahd ist in diesem Bereich unzulässig.

Im Rahmen der normalen Nutzung sind die Nadelgehölze sukzessive zu entnehmen, und durch die im Gebiet vorhandenen standortgerechten Baumarten (Eiche, Rotbuche, Hainbuche, Wildkirsche) zu ersetzen, bevorzugt durch Nutzung der Naturverjüngung.

Fläche 7: Buchenwald

Verbesserung der Waldrandstrukturen durch Förderung von Sukzessionsbereichen des angrenzenden Grünlands. Eine Mahd ist in diesem Bereich unzulässig.

Fläche 8: Fichten- / Douglasien-Baumgruppe

Umwandlung des Nadelholzbestandes in eine standortgerechte Eichen-Hainbuchen-Baumgruppe mit Wildkirsche. Unmittelbar angrenzend sind bereits einige Eichen und Hainbuchen (im Saum: Besenginster) vorhanden.

7.2 § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

An den im Plan dargestellten Stellen sind Laubbäume der u.g. Gehölzliste anzupflanzen.

An den im Plan dargestellten Stellen sind Hecken aus Sträuchern der u.g. Gehölzliste anzupflanzen.

Zulässige Gehölzarten:

Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Crataegus laevigata	Zweiggriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Für die bahnnahe Baumstandorte sind nur schmalkronige Bäume 2. Ordnung mit geringerer Endwuchshöhe zulässig:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium ‚Plena‘	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

7.3 § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzter Bewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks angemessene Ersatzpflanzungen erfolgen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG auf Grundlage § 9 (4) BauGB

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer oder Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 12 - 40° a. T. auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote bis rotbraune Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformative, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Trauflänge betragen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe des zugeordneten Gewerbebetriebes zulässig. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten.

Von Beleuchtungsanlagen im Bereich des Bahngeländes darf keine Blendwirkung für den Bahnbetrieb ausgehen.

Stellplätze innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenfugenpflaster) herzustellen.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc. Auch zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

3. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden, anfallendes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten sowie durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

4. § 42 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser:

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf der Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen:

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. § 81 (2) Nr. 2 HBO: Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger:

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen. Auf den Einsatz alternativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Technische Ausführung von Abwasserentsorgungsanlagen:

Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen an die örtliche, öffentliche Mischkanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig. Kanalhausanschlüsse an den Hauptkanal bzw. den Gruppensammler dürfen nur von einer qualifizierten Fachfirma ausgeführt werden und sind vom Bauamt der Gemeinde abzunehmen.

Pro Grundstück ist nur ein Anschlussstutzen zulässig. Kanalhausanschlüsse, die direkt an den Gruppensammler angeschlossen werden, sind im offenen Rohrgraben durchzuführen und vom Abwasserverband abnehmen zu lassen. Auf eine rechtzeitige Anzeige von Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Auf jedem Grundstück ist ein Kontrollschacht vorzusehen.

5. Löschwasserversorgung:

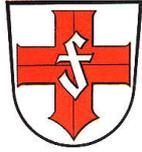
Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Im Rahmen der Objektplanung ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

6. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

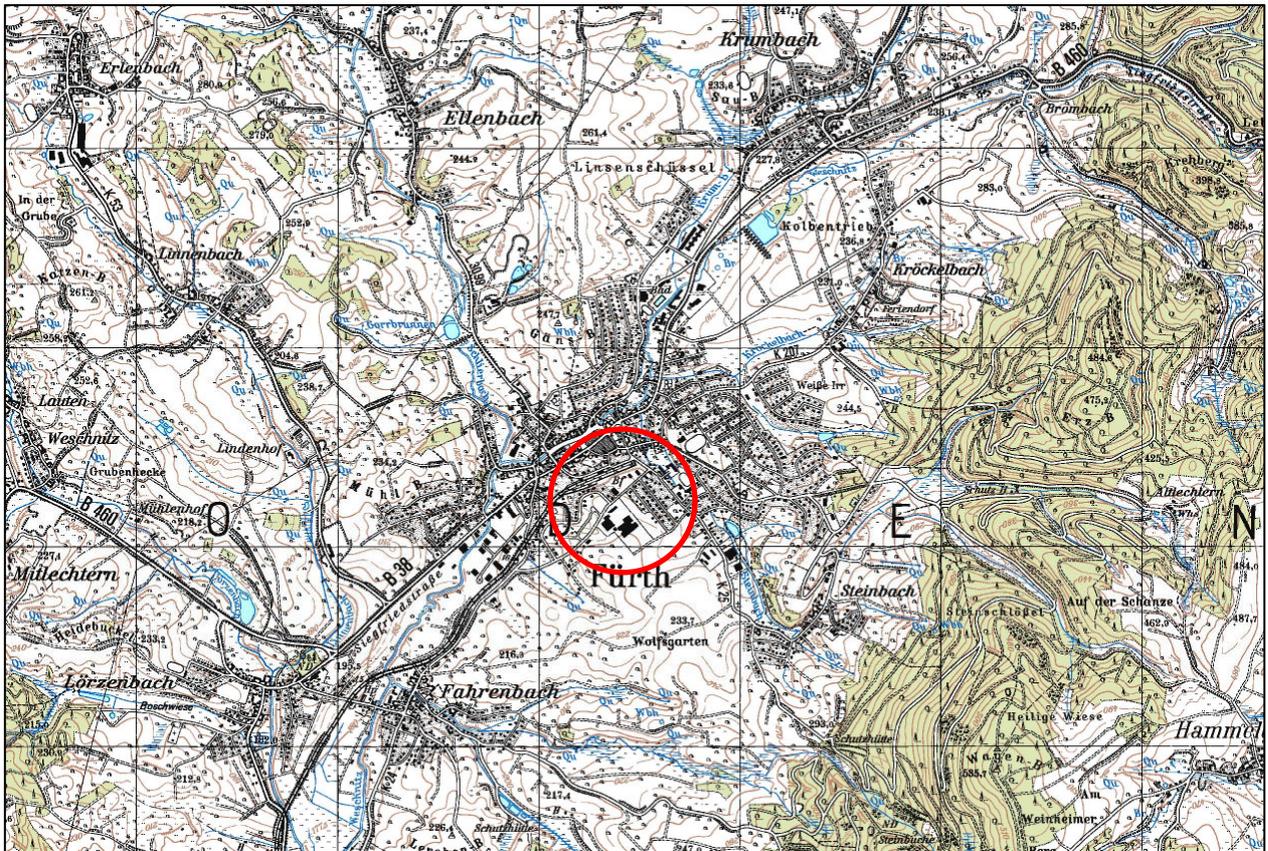
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan FÜ 55

„Zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße“



Begründung

März 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.1.6	Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	7
I.2.3	sonstige Festsetzungen	7
I.2.4	Stellplätze und Garagen	7
I.3	Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung	8
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	8
I.5	Belange von Natur und Landschaft	8
I.5.1	Vorgaben	8
I.5.2	Bestand und Bewertung	8
I.5.3	Planung und Auswirkungen	9
I.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	11
II.	Planverfahren und Abwägung	12

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Vor einigen Jahren wurde für den Bereich des Bahnhofs Fürth ein Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Busbahnhofs sowie einer Park+Ride-Anlage aufgestellt. Der Plan beinhaltet auch zwei überbaubare Flächen an der Bahnhofstraße die für eine gemischte Nutzung ausgewiesen wurden. Die Grundstücksfläche zwischen dem Busbahnhof und dem Parkplatz im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Steinbacher Straße, südlich der Bahnhofstraße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Fürth und soll teilweise einer Nutzung für seniorengerechtes- oder betreutes Wohnen zugeführt werden. Mit dem Altenheim an der Schulstraße besteht in unmittelbarer Nachbarschaft bereits ein Wohnangebot für Senioren, weshalb sich die neu geplante Einrichtung auch aufgrund von Synergieeffekten gut für den Standort eignen würde. Es ist vorgesehen, das neue Gebäude in die Böschung zwischen Schulstraße und Bahnhofstraße zu platzieren um mit dem Gebäude die Höhendifferenz zu den Grundstücken an der Schulstraße zu überwinden. Auch gehbehinderte Bewohner des Altenheims sollen hierdurch barrierefrei über einen Fahrstuhl durch das neu geplante Gebäude die Bahnhofstraße und den Bahnhof erreichen können und umgekehrt Bewohner im Bereich der Bahnhofstraße höhengleich die Dienstleistungen des Altenheims, z.B. eine Kantine oder Pflegeeinrichtungen in Anspruch nehmen können. Für ein entsprechendes „verbindendes“ Gebäude muss der Bebauungsplan „Bahnhofsgelände“ geändert werden. Zugleich sollen die Flächen bis zur Schulstraße mit überplant werden, wodurch der bisher in Teilen noch unbeplante Bereich durch planungsrechtliche Regelungen städtebaulich geordnet wird.

Im Sinne einer eindeutigen Darstellung der planungsrechtlichen Situation und den Empfehlungen der Kreisverwaltung im Hinblick auf das Bürger-GIS folgend, wird der gesamte Bebauungsplan „Bahnhofsgelände“ in den neuen Bebauungsplan integriert und dessen Festsetzungen übernommen.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen zwischen Schulstraße, Steinbacher Straße und Bahnhofstraße bis einschließlich des Kindergartengrundstückes und des Bahnhofsbereichs mit P+R-Anlage sowie das externe Ausgleichsgrundstück aus dem Bebauungsplan „Bahnhofsgelände“ in der Gemarkung Krumbach.

Im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans befinden sich die Grundstücke Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 101/4, Nr. 119/2, Nr. 119/3, Nr. 120/1, Nr. 121/2, Nr. 123/1, Nr. 378/9, Nr. 378/10, Nr. 466/11 (tw.), Nr. 466/20, Nr. 466/22, Nr. 466/23, Nr. 466/24, Nr. 466/25, Nr. 466/26, Nr. 467/29 (tw.), Nr. 467/32 und Nr. 467/33 sowie als Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche) das Grundstück der Gemarkung Krumbach, Flur 3, Flurstück Nr. 43.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von rund 3,5 ha zzgl. ca. 2,0 ha Ausgleichsfläche. In den nachfolgenden Teilen der Begründung wird der Plangeltungsbereich ohne die Ausgleichsfläche als „Plangebiet“ bezeichnet.

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 2000 als Siedlungsbestand dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als gemischte Baufläche bzw. Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die entsprechende Abgrenzungslinie zwischen den beiden Nutzungen wird durch den Bebauungsplan in einem kleineren Teilbereich geringfügig verschoben. Der Bebauungsplan ist dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

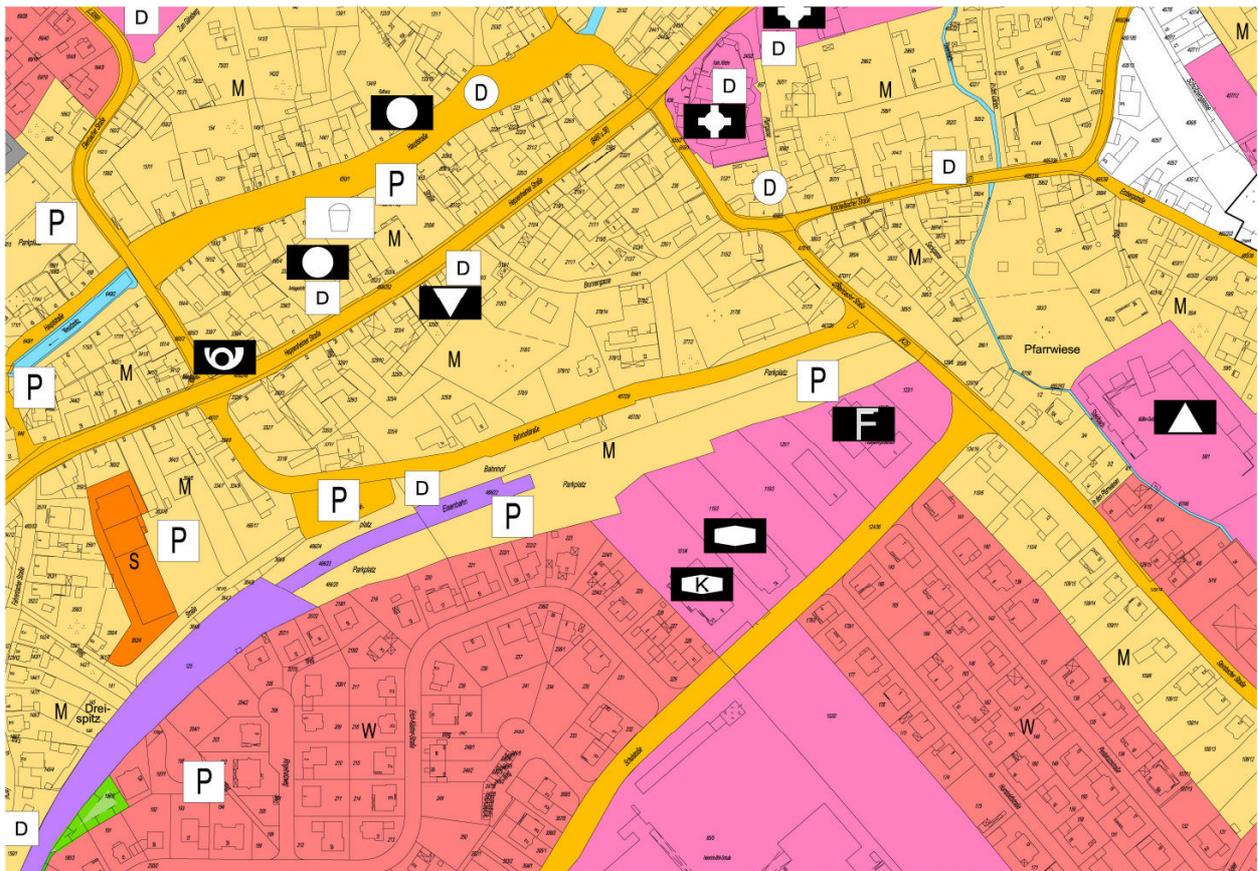


Bild 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Fürth

Die Flächen des Plangebiets liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bergstraße-Odenwald.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Für die entsprechenden Teilflächen des Plangebiets gelten bisher die Festsetzungen der Bebauungspläne

- FÜ 41 „Bahnhofsgelände“,
- FÜ 20 „2. Änderung Schulstraße“ (Grundstück des Altenheims),
- Teilfläche FÜ 6 „In der Leimkaut, Langer Acker, Roten Leppen, In den Betten“ (B-Plan im Bereich der Gesamtschule), betroffen ist hier eine kleine Fläche unmittelbar an der Steinbacher Straße, die bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt war.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofsgelände“ werden nur im Bereich der Teilfläche „A“ geändert sowie im Bereich des nordöstlich an diese angrenzenden öffentlichen Parkplatzes an den baulichen Bestand angeglichen. Im Übrigen werden die Festsetzungen unverändert übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „2. Änderung Schulstraße“ werden an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände“ angeglichen bzw. neu getroffen. Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe von Gebäuden werden auf das Teilgebiet „C“ übertragen.

Der neue Bebauungsplan FÜ 55 „Zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße“ ersetzt die vorgeannten Bebauungspläne, den Bebauungsplan FÜ 6 nur in der entsprechenden Teilfläche.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend baulich genutzt und wird durch den neu gestalteten Bahnhofsbereich, die Gebäude der Feuerwehr, des Kindergartens und des Altenheims sowie durch ein Technikgebäude der Telekom geprägt. Das Gebäude des Altenheims weist die mit Abstand größte Kubatur bei 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss auf. Allerdings befindet sich die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses deutlich unterhalb der Straßenhöhe der Schulstraße, so dass zur Straße nur zwei Vollgeschosse wirksam werden.

Das Plangebiet grenzt im Südosten und Südwesten an Wohnbauflächen (Wohngebiete „Langer Acker und Schulstraße - Erich-Kästner-Straße“). In nördlicher Richtung schließen sich gemischt genutzte Ortsbereiche an.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereichs ist durch die Bahnhofstraße und die Schulstraße gegeben. Eine Ergänzung der Erschließungsanlagen wird durch die Planung nicht erforderlich.

Die im Plan festgesetzten Flächen für P+R sowie den Busbahnhof dienen der Erschließung auch über die Grenzen des Plangebiets hinaus. Die Anbindung des Plangebiets an Anlagen des ÖPNV ist aufgrund der Lage unmittelbar am Bahnhof optimal.

Alle Gebäude sind an die öffentliche Kanalisation sowie die Wasserversorgungsanlagen anzuschließen.

Da eine Bestandssituation im Innenbereich mit bestehenden Baurechte nach § 30 BauGB (in den bisher beplanten Bereichen) bzw. § 34 BauGB beplant wird, löst die vorliegende Planung keinen Trinkwassermehrbedarf oder zusätzlichen Abwasseranfall aus.

I.1.6 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz

Zum Planbereich liegen der Gemeinde keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Die unbebauten und für eine Mischnutzung bzw. Gemeinbedarfsanlagen vorgesehenen Grundstücke wurden bisher als Weiden oder Grünland bzw. an der Bahnhofstraße als Lagerflächen der Bahn und später der Raiffeisenwarengenossenschaft genutzt. Im Zusammenhang mit dem Abriss der ehemaligen Lagerhallen der Bahn bzw. der Raiffeisenwarengenossenschaft erfolgte eine historische Erkundung in Bezug auf Altlastenverdachtsflächen. Es wurden hier auch während der Abbrucharbeiten keinerlei organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. Ein ergänzender Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen, zumal die ehemals durch die Bahn genutzten Flächen keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Nutzung erfahren. Die Änderungen betreffen die begrünten Böschungflächen sowie die oberhalb der Böschung liegenden bisherigen Grünlandflächen. Dennoch wird im Textteil durch den Bebauungsplan für den gesamten Bereich darauf hingewiesen, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten (unge-

wöhnliche Farbe, Geruch etc.) im Zuge von Erdarbeiten die zuständige Behörde zu informieren ist.

Innerhalb des Planbereichs befindet sich das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Bahnhofsgebäude. Weitere geschützte Kulturgüter sind im Planbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Mischgebiet“ aus dem Bebauungsplan „Bahnhofsgelände“ übernommen. Hinsichtlich der mit Kennbuchstaben „C“ gekennzeichneten Teilflächen wird bestimmt, dass dort nur Anlagen und Gebäude für Gemeinbedarf zulässig sind. Hierbei wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen unterschieden zwischen Anlagen für die Feuerwehr, Kindergarten und sozialen Zwecken dienenden Anlagen. Die Nutzungsausschlüsse aus dem Bebauungsplan „Bahnhofsgelände“ in Bezug auf Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ebenfalls übernommen.

Eine Besonderheit ergibt sich für den bebauten Bereich des Grundstücks 120/1. Dort befindet sich eine Fernmeldezentrale der Telekom. Nach § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass die entsprechende Nutzung unbefristet zulässig ist, nach Nutzungsaufgabe aber als Folgenutzung nur sozialen zwecken dienende Anlagen zulässig sind. Hier macht bereits der Flächennutzungsplan die Vorgabe der Gemeinbedarfsnutzung für das entsprechende Grundstück. Die Festsetzung gewährleistet, dass das vorhandene Gebäude der Telekom nicht nur im Bestand gesichert ist, sondern im Rahmen der heutigen Nutzung auch Gebäudeerweiterungen möglich sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden durch Baugrenzen festgelegt, wobei eine Gliederung des Planbereichs durch nicht überbaubare Grundstücksstreifen im Wesentlichen entlang der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist. Für die Baufläche im Planbereich „A“ wird eine dem Planungsanlass entsprechende Erweiterung in den Böschungsbereich und darüber hinaus vorgesehen. Gleichzeitig werden die Bauflächen an den baulichen Bestand der Stellplätze und des Busbahnhofs angepasst.

Die Baufläche im Teilbereich „B“ bleibt gegenüber dem Bebauungsplan „Bahnhofsgelände“ unverändert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Hierbei werden die Festsetzungen aus den bereits beplanten Bereichen übernommen.

Die zulässige Zahl von Vollgeschossen wird ebenfalls aus den bestehenden Plänen übernommen, wobei als Konkretisierung gegenüber dem Bebauungsplan 2. Änderung Schulstraße bestimmt wird, dass der Rohfußboden des dort zugelassenen dritten Vollgeschosses um mind. 1,50 m unter der Bezugshöhe Schulstraße liegen hinsichtlich der Geschossigkeit hierdurch der Bebauung südlich der Schulstraße angeglichen.

Durch Textfestsetzung wird bestimmt, dass Nebenanlagen nach § 12 BauNVO und § 14 BauNVO nicht in die GRZ einzurechnen sind.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Die Bauweise wird im gesamten Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäude nur unter Einhaltung der Grenzabstände nach HBO zulässig. Im Bereich des Altenheims war bisher bereits eine Gebäudelänge bis 54 m zulässig. Diese wird auch weiterhin im Planbereich „C“ als Ausnahme zugelassen.

Es werden im Geltungsbereich Traufwand- und Firshöhen festgesetzt, die den bisherigen Planfestsetzungen entsprechen.

I.2.3 sonstige Festsetzungen

Eine wesentliche neue Festsetzung betrifft die Höhenstaffelung der Gebäude zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße. Hier wird bestimmt, dass die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässigen Gebäude eine gegenüber den Gebäuden an der Schulstraße und Bahnhofstraße gemittelte Höhe aufweisen. (siehe Systemschnitt) Eine entsprechende Höhenstaffelung war bisher nicht erforderlich, da die rückwärtigen Grundstücksflächen nicht bebaubar waren.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden die diesbezüglichen Festsetzungen aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen. Die im Bebauungsplan „Bahnhofsgelände“ festgesetzte Verlagerung einer Trockenmauer ist bereits baulich realisiert, weshalb die entsprechende Festsetzung dahingehend vereinfacht wird, dass Trockenmauern im Plangebiet zu erhalten sind.

Als nicht ortsbildtypisch werden oberirdische Leitungen für Strom- und Telekommunikationsleitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Für das Teilgebiet des Bebauungsplans „Bahnhofsgelände“ war dies bereits verbindlich festgesetzt.

In Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen wird bestimmt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten haben. Hierdurch sollen die unmittelbar an die Straßenflächen angrenzenden Grundstücksflächen von Bebauung frei gehalten werden. Weiterhin ist eine Nutzung der Garagenvorfläche als Stellplatz möglich.

Ergänzend wird hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen weiterhin bestimmt, dass für Garagen auch Flachdächer zulässig, Müllbehältnisse einzuhausen und Stellplätze im Gebiet „C“ wasserdurchlässig herzustellen sind.

Im Übrigen werden die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofsgelände“ auf den gesamten Planbereich übertragen.

Empfehlungen zur Verwendung von Gas als Heizenergieträger sowie zur objektbezogenen Baugrunderkundung werden gegenüber den bisherigen Hinweisen im Textteil des Planes ergänzt.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze bieten. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen.

I.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sind an die öffentliche Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigungsanlagen anzuschließen. Aufgrund der Hanglage können für die unterhalb der Schulstraße zu errichtenden Gebäude ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden.

Anschlüsse an die sonstigen Versorgungsnetze für Telekommunikation, Gas oder Strom sind auf Veranlassung und auf Kosten der künftigen Bauherren herzustellen, sofern von diesen gewünscht.

Die Verkehrserschließung ist gegeben und erfordert keine planungsbedingten Ergänzungen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung durch Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksveränderungen können notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

I.5 Belange von Natur und Landschaft

I.5.1 Vorgaben

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind eine detaillierte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Es entstehen somit keine auszugleichenden Eingriffe. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägungsentscheidung der Gemeinde einzubeziehen.

I.5.2 Bestand und Bewertung

Lage und Landschaftseinbindung

Der Planungsbereich liegt inmitten der Kerngemeinde Fürth an der Bahnhofstraße und der Schulstraße. Anforderungen an die Einbindung des Planbereichs in die Landschaft bestehen daher nicht.

Böden

Die Böden im Geltungsbereich sind größtenteils bereits künstlich verändert. Im Planbereich sind einige Gebäude mit versiegelten und teilversiegelten Nebenflächen vorhanden. Die noch vorhandenen Baulücken sind nach den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne bzw. nach § 34 BauGB bebaubar.

Klima

Die Region wird dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Mit einer mittleren Niederschlagsmenge von 900-1000 mm im Jahr liegt Weschnitz in einem relativ niederschlagsreichen Klimabereich.

Die noch unbebauten Grünflächen des Plangebietes sind grundsätzlich Kaltluft produzierende Flächen. Auf die angrenzenden versiegelten und bebauten Flächen wirken diese kleinklimatisch ausgleichend. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte ist die Bedeutung der Auswirkungen vernachlässigbar.

Grundwasser / Oberflächenwasser

Unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

Der Bearbeitungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Heilquellenschutzgebieten.

Vegetation / Biotoptypen

Als Grundlage für die Bewertung der Planauswirkungen im Hinblick auf Vegetation und Biotoptypen ist das bestehende Baurecht als fiktiver Bestand maßgebend. Hier ist vor allem die stark bewachsene Böschung anzusprechen, die, bisher als Bestand festgesetzt, im Teilbereich „A“ künftig auf einer Länge von ca. 50 m bebaut werden kann. Eine Bilanzierung des hierdurch verursachten Eingriffs ist in diesem Verfahren jedoch nicht erforderlich (s. Kap. 1.5.1) und wird auch nicht durchgeführt. Der Eingriff ist aufgrund des weiterhin festgesetzten Erhalts der überwiegenden Böschungsbepflanzung nicht wesentlich und wird im Rahmen der Abwägung mit den Belangen der Verbindung verschiedener seniorengerechter Wohnangebote als akzeptabel bewertet.

Weitergehende Eingriffe gegenüber dem fiktiven Bestand erfolgen nicht, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

Nach Hessischem Naturschutzgesetz geschützte Biotope liegen im Planbereich nicht vor.

Fauna

Vor allem in dem dicht bewachsenen Böschungsbereich und auf den angrenzenden Freiflächen ist mit den üblichen siedlungsfolgenden Vogelarten zu rechnen, welche die vorhandenen Grünstrukturen als Aufenthalts- und Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund der bestehenden und weitgehend unveränderten Baurechte erscheint eine örtliche Bestandsaufnahme nicht erforderlich.

I.5.3 Planung und Auswirkungen

Böden

Durch die Siedlungsverdichtung wird Boden versiegelt und geht verloren. Auf den weitestgehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource ist mit folgenden Maßnahmen hinzuwirken:

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken;
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen,
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken

Klima

Das Verhältnis der zusätzlich versiegelbaren Flächen zu den bereits versiegelten bzw. nach bestehendem Baurecht versiegelbaren Flächen ist sehr gering, so dass die Reduzierung der kleinklimatisch ausgleichenden Wirkung als nicht gravierend gewertet werden kann. Dessen ungeachtet wirken folgende Maßnahmen positiv auf die klimatische Situation:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Bepflanzung mit Laubbäumen entsprechend der im Plan festgesetzten Darstellung
- Erhalt der wesentlichen Flächenanteile der Böschungsbepflanzung

Grundwasser

Folgende Auswirkungen sind festzuhalten:

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauchs.

Zur Vermeidung bzw. Minderung werden folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.
- Um Trinkwasser einzusparen soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wenn möglich in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.
- Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern.

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser wird, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert. Unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte wird es zu keiner Erhöhung des Trinkwasserbedarfes kommen.

Flora und Fauna

Neben der Veränderung bereits versiegelter Flächen kommt es zum Verlust von strukturreichem und -armem Gartenland, Ruderalfluren und Gehölzflächen, wobei diese Verluste nach bestehendem Baurecht bereits weitestgehend zulässig sind und nur der Wegfall eines kleineren Teils der Böschungsbepflanzung ins Gewicht fällt.

Folgende Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Gebiet führen zu einer Verminderung negativer Auswirkungen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Verbindliche Erhaltung der im Plan festgesetzten Gehölze. Darüber hinaus Beachtung des Gebotes zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Eingrünung und Gliederung des Gebietes entsprechend der im Plan dargestellten Neupflanzungen von Hecken-/Gebüsch und Bäumen.

Landschaftsbild

Hier ergeben sich keine nachteiligen Planungsauswirkungen. Dennoch werden zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auch im Hinblick auf das Ortsbild hier folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Eingrünung und Gliederung des Gebietes entsprechend der im Plan dargestellten Neupflanzungen von Hecken-/Gebüsch und Bäumen.

- Erhaltung der im Plan festgesetzten Gehölze
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt.
- Durch Einschränkung der zulässigen Dachfarben und Ausschluss spiegelnder Materialien wird die Fernwirkung minimiert.

I.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die durch den Bebauungsplan mögliche Veränderung der Flächen wirkt sich in erster Linie auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie den Boden aus. Es kommt zum Verlust von Garten- und Wiesenflächen sowie Gehölzen. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Gesetzlich geschützte Arten oder Habitate sind soweit heute erkennbar nicht betroffen. Der entstehende Verlust und die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind nicht gravierend, die betroffenen Biotoptypen sind im Landschaftsraum häufig und Ausweichbiozönosen sind ortsnahe vorhanden.

Eine rechnerische Bilanzierung sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen für Auswirkungen der Planung sind nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da planungsrechtlich keine auszugleichenden Eingriffe entstehen.

Die Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen ist ein wesentlicher Baustein zur Reduktion des Landschaftsverbrauchs und daher aus naturschutzfachlicher Sicht prinzipiell zu begrüßen. Konkret positiv ist die Ressourcen-schonende Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes (Vorgaben und Empfehlungen zum Umgang mit Boden, Niederschlag, festgesetzte Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes) zu werten.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat am 05.11.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebiets von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 05.11.2007 beschlossen und erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 20.11.2007 bis 21.12.2007. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.12.2007 gegeben.

Zu berücksichtigende Anregungen, die eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und damit nach § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht. Die Entwurfsplanung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.03.2008 in den Festsetzungen unverändert als Satzung beschlossen werden. Der Bebauungsplan wird abschließend durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim