

Gemeinde Fürth
- Bauamt -

6149 Fürth/Odw., 14.12.1984

Begründung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan "Schaafacker"
in Fürth/Odw. gemäß dem BBauG § 9 Abs. 8

1. Ziel und Zweck des Planes

In dem am 28.09.1964 mit dem Az.: III-3b-61do4-01 Fürth genehmigten Bebauungsplan "Schaafacker" wurden bis heute nur Baugenehmigungen entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße erteilt. Die restlichen Grundstückseigentümer waren nicht gewillt, die öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung zu stellen.

Auf Anregung eines beteiligten Grundstückseigentümers kamen erneute Verhandlungen über die Bebauung der Grundstücke im Juni 1983 zustande. Um keine Doppellerschließung der Bebauung zwischen Hammelbacher Straße und dem geplanten Wohnweg zu erzielen, wurde die Erschließungsstraße Richtung Gerhart-Hauptmann-Straße verschoben. Die dadurch nicht einbezogenen Grundstücke mit der Flurstück Nr. 34/1, 34/2 und 34/5 können von der Hammelbacher Straße erschlossen werden. Mit einer Bebauung von jeweils 7 Grundstücken (ca. 600 m² pro Grundstück) auf jeder Straßenseite ist eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Baugeländes erzielt worden. Diese Verbindungsstraße wurde als Durchgangsstraße mit Anbindung an die verlängerte Nibelungenstraße sowie an die Gerhart-Hauptmann-Straße im Bereich der Brunhildenstraße geplant.

2. Situationsbeurteilung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als vorhandene Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Baugebiet wird im Nordosten von der Gerhart-Hauptmann-Straße, im Südosten von der verlängerten Nibelungenstraße, im Südwesten von den vorhandenen Grundstücken an der Hammelbacher Straße sowie im Nordwesten von dem FC-Sportplatz eingerahmt. Das Sportplatzgelände ist von der bebaubaren Fläche durch den vorhandenen Baumbestand optisch abgegrenzt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine genehmigten Bebauungspläne.

3. Planungskonzept

Als Planungskonzept liegt der genehmigte Bebauungsplan zugrunde. Er wurde soweit abgeändert, daß die Erschließungsstraße an zwei Punkten an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen wurde. Dadurch ist eine durchgehende Erschließungsstraße möglich.

4. Verkehrsanbindung, sowie Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung kann sowohl über die Gerhart-Hauptmann-Straße als auch über die verlängerte Hagenstraße erfolgen. Der Ausbau der Erschließungsstraße soll als Wohnweg erfolgen. Die Wasserversorgung und die Entwässerung des Baugebietes sind durch den Bestand gesichert.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplanbereich soll durch eine private Bodenordnung der Nutzung zugeführt werden. Gemäß den Vorbesprechungen wurden weitgehend die grundsätzliche Einigung erzielt. Erforderlichenfalls wird ein förmliches Umlegungsverfahren nach dem BBauG durchgeführt.

6. Kosten

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes betragen für die Gemeinde:

a. Straßen und Wegebau	ca.	280.000,-- DM
b. Kanalisation	ca.	290.000,-- DM
c. Wasserversorgung	ca.	74.000,-- DM

Aufgestellt am 14.12.1984



Bauamt -

(Handwritten signature)
(Wunderlich)

Bebauungsplan "Schaafacker", Fürth

- Begründung -

hier: Landschaftsplanerische Aussagen

Die natürlichen Gegebenheiten der Gemeinde Fürth sind im "Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan" zusammengefaßt dargestellt.

Für den Bebauungsplan "Schaafacker" sind folgende Details von Bedeutung:

1. Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Es liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die Fläche liegt z.Zt. brach; sie ist im südlichen Teil von alten, z.T. abgängigen Obstbäumen bewachsen.
2. Die Biotopkartierung enthält keine Hinweise auf ökologisch besonders bedeutsame Pflanzen- und Tiervorkommen. Dessen ungeachtet besitzt die Fläche mit ihrem ausgedehnten Baumbestand ökologischen Wert und es ist Ziel der Planung, einen möglichst großen Teil des Baumbestands im öffentlichen Bereich, wie im privaten Bereich zu erhalten.
3. Hinweise auf besonderen siedlungsklimatischen Wert liegen nicht vor.
4. Die Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Wasser- und Naturschutzrecht.
5. Nachteilige Folgen für den Naturhaushalt, insbesondere Versiegelung der Bodenoberfläche und Beseitigung von biologisch wirksamer Vegetation, werden im Bebauungsplan dadurch vermindert, daß eine Mindestfläche von 70 % der nicht überbauten Grundstückfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Zum Ausgleich für das Beseitigen biologisch pro-

duktiver Vegetation und zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Straßenbereich sind Baumpflanzungen vorgesehen.

6. Die Erschließung des Baugebietes wird in Form einer Wohnstraße als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Die gestalterischen Details, insbesondere hinsichtlich Ausformung der Pflanzbeete, Gliederung des Bodenbelages usw. sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER
Rathaus Rheinhausen, Rheinstraße
6839 Oberhausen - Rheinhausen
Telefon 07254-1737

20.09.1984

Zieger-Machauer