

E R L Ä U T E R U N G

und

B E G R Ü N D U N G

des

Bebauungsplanes " I n d e r W i e s e "

Gemarkung Fürth

in den Fluren 1 und 8

der

Gemeinde F ü r t h / O d w.

Planungsrahmen, Anlaß und Ziel

Nach § 8(2) des Bundesbaugesetzes sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth wurde am 5.12.78 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.

Er weist das Planungsgebiet zu einem Teil als Mischgebiet aus, zu einem anderen Teil als Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet liegt im SW der Ortslage von Fürth, beiderseitig der Bundesstraße B 460/38 in fußläufiger Entfernung vom Ortskern (ca. 400 m).

Es grenzt im SO an den Bebauungsplan " Gewerbegebiet in Flur 8 " an.

Das Gelände des Planungsbereichs liegt in einer Weschnitzwiese, die SW - NO Richtung von der Bundesstraße 460/38 durchschnitten wird. Zum Zeitpunkt der Trassierung der Straße mußte das Straßengelände um ca. 2 m aufgeschüttet werden, um den Höhenunterschied der Weschnitzniederung überwinden zu können.

Anlaß für die Realisierung der Bebauungsplanung sind Bauvoranfragen zur Errichtung von SB - Märkten. Mit der Planung wird ein in Ortslage befindliches, verkehrsgünstig gelegenes Gelände, das nur noch bedingt landwirtschaftlich genutzt wird, für eine Überbauung vorbereitet, die eine größere " Baulücke " längs der Heppenheimer Straße schließen würde.

Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke und Straßenparzellen:

In Flur 1 : 41/19, 41/23, 41/24 im Anschnitt,
 41/21, 41/12 im Anschnitt,
 465/118
 465/104 im Anschnitt
 465/146 im Anschnitt

und

In Flur 8 20/7, 19

Die Grundstücke befinden sich im Besitz von Bund, Gemeinde und Privatpersonen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind sämtlich in Privatbesitz.

An eine Umlegung ist derzeit nicht gedacht, jedoch soll bei anzustrebendem Flächenausgleich eine Änderung der Grundstückszuschnitte vorgenommen werden.

Bestandsituation

Die Topografie des Geländes ist bestimmt durch die Aufschüttung der Straßentrasse der B 38 in ihrem Verlauf durch die tiefer liegende Weschnitzwiese. Gegenüber dem Straßenniveau liegen die benachbarten Grundstücke im Mittel um ca. 2 m tiefer. Für eine bauliche Nutzung bedeutet dies keinen Nachteil, zumal nach Regulierung der Weschnitz für die anliegenden Grundstücke keine Hochwassergefahr mehr besteht.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der festgestellten Überschwemmungsgebiete der Weschnitz.

Mit Ausnahme des nördlichen Bereichs (In der Wiese) grenzt das Planungsgebiet jeweils an bebaute bzw durch rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung vorbereitete Flächen an.

Entsprechend der Lage am SW - Rand der bis zum Anfang dieses Jahrhunderts bebauten Ortslage von Fürth ist der Charakter der Bebauung uneinheitlich, teilweise ungeordnet. Neben Tankstellen sind es gewerbliche Bauten unterschiedlicher Größe, einzelne Wohnbauten und Reste landwirtschaftlicher Bauten.

Die unbebauten Grundstücke sind z.T. gärtnerisch genutzt, zum Überwiegenden Teil jedoch Weidefläche, teilweise mit Obstbäumen bestanden.

Planinhalt

Die geplante Bebauung wird auch im Mischgebietsteil aufgrund der besonderen Lagegunst und der durch die stark befahrene Bundesstraße hervorgerufenen Lärmimmissionen fast ausschließlich gewerblich genutzt werden, vielleicht mit Ausnahme des Grundstücks 19 in Flur 8. Die geplante Errichtung eines SB - Marktes in Nachbarschaft zu dem Anwesen Spindre (Heppenheimer Str. 51) deutet bereits auf diese Entwicklung hin. Sie macht es auch erforderlich, daß der für den Anschluß der Kreisstraße K 24 (neu) vorgesehene Ausbau der Bundesstraße erweitert werden muß. In einer ersten Ausbaustufe wird hier eine Kreuzung mit einem Knotenpunkt Typ II entstehen mit Fußgängerüberwegen parallel zur übergeordneten Bundesstraße.

Die Festlegungen der zulässigen Überbauung der ausgewiesenen Flächen nimmt Rücksicht auf die Geländesituation und sieht eine maximal dreigeschossige Bebauung vor, die mit Ausnahme des Grundstücks 19 in Flur 8 straßenseitig jeweils nur zweigeschossig in Erscheinung treten darf.

Sämtliche Baugrundstücke sind straßenseitig mit einem Pflanzgebot gemäß § 9, 1 (25) BBauG belegt, das südlich der Bundesstraße eine Bepflanzung mit einer straßenbegleitenden Baumreihe vorschreibt, während nördlich der Bundesstraße Flächen ausgewiesen sind, die niederwüchsige Gehölze und ähnliche niedrige Bepflanzung aufnehmen sollen. Die Unterschiede in der Art des geforderten Bewuchses ergibt sich aus dem Vorhandensein einer Abwassersammelleitung \varnothing 120 innerhalb des Grundstücks 465/118 und 465/104.

Dem Charakter der benachbarten Bebauung entsprechend, sowie der ländlichen Bebauung gemäß, sind nur geneigte Dächer zulässig, fast ausschließlich traufständig.

Die Grundstückszufahrten sind aufgrund der Knotenpunktausbildung in der B 38 aus dem Kreuzungsbereich herausgelassen und so angelegt, daß die Beeinträchtigung des durchfließenden Verkehrs so gering wie möglich sein wird. Dies bedeutet für die Grundstücke 41/19, 41/23, 41/21 und 41/24, daß keine Zufahrt von der Bundesstraße gegeben ist, sondern rückwärtig über die Stichstraße (Wegerecht o.ä.). Für das Grundstück 20/7 in Flur 8 wird die Menge des zu erwartenden Verkehrsaufkommens den Ausschlag geben für die Anbindung, die voraussichtlich ebenfalls rückwärtig erfolgen wird über das südliche Gewerbegebiet.

Ausnahmen bilden lediglich die beiden Tankstellen an der Einmündung der neuen Kreisstraße.

Die Versorgung mit Brauchwasser und Elektrizität kann nach Ausbau der Versorgungsleitungen im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten sichergestellt werden.

Die Abwasserführung ist über den nördlich der Bundesstraße verlaufenden Kanal möglich.

Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen Kosten, die derzeit schwer abschätzbar sind.

Die Kosten für den Ausbau der Bundesstraße 38 im Bereich der Einmündung der Kreisstraße 24 werden durch den Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden. Für den zusätzlichen Ausbau zu einem Knotenpunkt übernimmt die Gemeinde Fürth die Kosten, die sie anteilmäßig gemäß den derzeit gültigen Erschließungsbeitragssatzungen umlegen wird.

PLANUNGSBÜRO BÜCHS
STADTPLANUNG-ARCHITEKTUR
ST. GUIDO STRASSE 14
6720 SPEYER/RHEIN

im Oktober 1980

JUNI 1981