

Satzung über den
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Carl-Benz-Straße“
in Fürth / Odenwald

B e g r ü n d u n g

Planungsbüro für Städtebau
Dipl.-Ing. Architekt J. Basan
Vermessungs-Ing. H. Neumann
Dipl.-Ing. E. Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Auftrag: 44B 081
Stand: März 1995

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Carl-Benz-Straße" in Fürth / Odenwald

B e g r ü n d u n g

Der Vorhabenträger dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, Frau H. Helferich, beabsichtigt, den Familienbetrieb, eine Zimmerei, aus der bebauten Ortslage von Fürth in das Gewerbegebiet an der Carl-Benz-Straße zu verlagern. Am Standort in der Ortslage sind durch den Gewerbebetrieb Belästigungen für die umgebende Wohnbebauung unvermeidlich, so daß eine Standortverlagerung der Zimmerei zur weiteren Aufrechterhaltung des Betriebes unumgänglich ist.

Im Vorfeld wurden bereits verschiedene Standorte innerhalb von Fürth untersucht. Aufgrund der beschränkten Grundstücksverfügbarkeit kam aber nur der Standort im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße in Frage. Da für das vorgesehene Baugrundstück derzeit kein Baurecht nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches (BauGB) besteht, hätte das Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden können. Hierdurch liegen die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Beschleunigung der Verlagerung vor, so daß der Vorhabenträger bei der Gemeinde am 09.04.1994 beantragt hat, ein Verfahren zur Erstellung einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan einzuleiten. Der Vorhabenträger ist wirtschaftlich auch in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß auf den Grundstücken Gemarkung Fürth, Flur 8 Nr. 46/4 und 46/3 eine Halle zur Unterbringung des Zimmereibetriebes Helferich sowie die dazugehörigen Büroräume und eine Inhaberwohnung errichtet werden können.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus drei Projektplänen, wobei der Projektplan 3 die eigentliche Hochbaumaßnahme als Projektzeichnung, Schnitt und Ansicht angibt (die Zeichnungen wurden von Frau Arch. Heide Spalt erstellt). Der Projektplan 2 legt die Freiflächengestaltung der in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogenen Grundstücke fest. Der mit Ziffer 1 bezeichnete Projektplan setzt schließlich die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften für das zukünftige Baugrundstück sowie die Kompensationsmaßnahmen für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft fest.

Wie die dieser Begründung anliegende Bestandskarte aufzeigt, stellen sich die Grundstücke Flur 8 Nr. 46/4 sowie 46/3 derzeit als intensiv genutzte Wiese auf frischem Standort dar. Im westlichen Bereich befindet sich entlang der Weschnitz eine Brache mit aufkommender Gehölzsukzession. Hier sind u. a. Arten wie Große Brennessel, Pestwurz, Brombeere und diverse Weidenarten sowie hochstämmige Obstbäume anzutreffen. Im südlichen Bereich sind neben den schon erwähnten Wiesenbereichen auch Wegraine anzutreffen. Die Wegestruktur stellt sich als bewachsener Feldweg dar. Im westlichen Bereich grenzen intensiv genutzte

Ackerflächen und im östlichen Bereich vorhandene Gewerbeflächen an das Satzungsgebiet. Nördlich grenzt die Weschnitz mit ihrem gut ausgebildeten Gehölzsaum an.

Das Satzungsgebiet befindet sich im Auenbereich der Weschnitz. Die anstehenden Bodenformationen stellen sich als feinsandiger Lehm dar, die sich aus jungen Hochflutablagerungen des Holozäns gebildet haben. Aufgrund der Lage im Auenbereich der Weschnitz hat diese Fläche landschaftsökologische Bedeutung. Sie bietet für Arten der Flora und Fauna unterschiedliche Lebensräume. Die Bedeutung dieser Flächen hinsichtlich des Arten- und Biotoppotentials wird jedoch durch die benachbarten Gewerbeflächen sowie die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen negativ beeinträchtigt. Die Lage des Gebietes bedingt ferner auch eine gewisse Bedeutung für den Klimahaushalt, wenngleich jedoch die östlich angrenzende Bebauung die Bedeutung als Kaltluftabflußgebiet erheblich einschränkt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist das z. Z. unzureichend eingegrünte Gewerbegebiet negativ zu bewerten.

Ziel der Landschaftsplanung für das Vorhaben ist es, einen möglichst großen Abstand zur Weschnitz einzuhalten. In diesem Zusammenhang sollte die vorhandene Gehölzsukzession entlang der Weschnitz vergrößert werden. Darüber hinaus ist der Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Schaffung einer ausreichenden Ortsrandgestaltung. Hier sind neben gestalterischen Maßnahmen am Gebäude auch ausreichende Abpflanzungen vorzusehen. Die während des bisherigen Verfahrens geäußerten Bedenken, daß das Vorhaben in einem Auenbereich errichtet werden sollte, der einem besonderen Schutz unterliege und die Weschnitzau in der Vergangenheit durch Gewerbeansiedlungen bereits in einem nicht vertretbaren Maß in Anspruch genommen wurde, führten nicht zu einer Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Bei dem in Anspruch genommenen Gelände handelt es sich um eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese. Von der für die Bebauung in Aussicht genommenen Fläche ist auch kein Überschwemmungsgebiet betroffen. Da keine Standortalternativen für eine Verlagerung des Betriebes des Vorhabenträgers aus der Ortslage in Frage kamen, ist auch eine Aufhebung der einstweiligen Sicherstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes von der zuständigen Behörde in Aussicht gestellt worden. Die vorgesehene, geringfügige Ausweitung (von ca. 2.700 m²) des Gewerbebereiches im Süden von Fürth wird auch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Aue bzw. auf den Kaltluftabfluß und auf Flora und Fauna haben.

Das festgelegte Überschwemmungsgebiet der Weschnitz wird ausreichend berücksichtigt, so daß die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht berührt werden.

Die Lage des Grundstückes zur Errichtung des Vorhabens bietet sich für eine Abrundung des vorhandenen Gewerbegebietes beiderseits der Carl-Benz-Straße an und entspricht so den Vorgaben des § 1 des Baugesetzbuches.

Das Vorhaben legt die Siedlungsgrenze von Fürth an dieser Stelle eindeutig fest.

Auf die Lage am Ortsrand nimmt die vorgesehene Architektur besondere Rücksicht, wie dies der Projektplan 3 verdeutlicht. So wird das Gebäude traufständig zur Carl-Benz-Straße errichtet, so daß keine Giebel in die freie Landschaft hineinragen werden. Auch die im Projektplan 3 vorgesehenen Höhenentwicklung mit einer Traufwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachfläche von ca. 6,20 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 7,50 m lassen eine ausreichende Einbindung in den Landschaftsraum zu. Wie in Projektplan 1 und 2 aufgezeigt, wird das geplante Gebäude möglichst nahe in Richtung zur Eisenbahnstrecke errichtet, da auf dem nördlichen Teil des Grundstückes 46/4 eine Teilfläche innerhalb des fest-

gelegten Überschwemmungsgebietes der Weschnitz liegt und der Gehölzbestand an der Weschnitz durch die Planung nicht tangiert werden soll.

Das geplante Vorhaben fügt sich sowohl von der Art als auch vom festgelegten Maß der Nutzung her in die umgebende gewerbliche Bebauung an der Carl-Benz-Straße ein. Von der Zahl der Vollgeschosse her ist die eigentliche Zimmereihalle eingeschossig vorgesehen, während der Büro- und Wohnanbau mit 2 Vollgeschossen errichtet werden soll, wobei die Inhaberwohnung im Obergeschoß vorgesehen ist. Die im Projektplan 1 festgelegten Höchstgrenzen des Maßes der baulichen Nutzung übersteigen die im Projektplan 2 vorgesehene Nutzung. Dies ist erforderlich, da sich im Hinblick auf die Baugenehmigungsprüfung noch gewisse Änderungen an dem Vorhaben ergeben können, so daß auch im Projektplan 1 eine über das vorgesehene Gebäude hinausgehende überbaubare Fläche festgelegt wurde. Hier muß im Hinblick auf die weitere Konkretisierung des Vorhabens ein relativ flexibler Rahmen geschaffen werden, worin das Vorhaben verwirklicht werden kann. Darüber hinaus legt der Projektplan 1 die verbindlichen Maßwerte des Vorhabens fest, die analog zu den Bestimmungen des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung getroffen wurden, um für die Baugenehmigungsbehörde eine klare Beurteilungsgrundlage zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch unmittelbare Anbindung an die Carl-Benz-Straße sowie durch den teilweisen Ausbau des vorhandenen Feldweges von der Carl-Benz-Straße entlang der Eisenbahn bis zu den vorgesehenen Stellplätzen. Dieser Feldweg wird durchschnittlich auf 4 m verbreitert, so daß auch nach Einfriedigung der jeweiligen Nachbargrundstücke die Durchfahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Mähdrescher) in die Feldgemarkung möglich ist. Die innere Erschließung für das Vorhaben erfolgt für die eigentliche Abundhalle direkt über die Carl-Benz-Straße, die notwendigen Stellplätze sind, wie dies der Projektplan 2 aufzeigt, im südöstlichen Bereich in Höhe des Bürogebäudes vorgesehen. Diese können von dem auszubauenden Weg auf der Parzelle 36/3 bzw. 131/2 angefahren werden.

Die Entwässerung des Vorhabens erfolgt durch Anschluß an den bestehenden Kanal in der Carl-Benz-Straße. Durch die festgesetzte Führung von Abwasserleitungen im Projektplan 1 sind die bestehenden Abwasserkanäle parallel zur Weschnitz im nördlichen Bereich des Grundstückes auch auf dieser Ebene planerisch ausreichend abgesichert. Wie der anliegende Entwässerungsplan aufzeigt, wird das Schmutzwasser des Gewerbebetriebes an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Carl-Benz-Straße angeschlossen. Das Dachflächenwasser der Halle sowie des Büro- bzw. Wohntraktes wird zunächst in eine entsprechende Zisterne geleitet und dort gesammelt und kann z. B. für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf aus der Zisterne fließt dann in die gemeindliche Regenwasserkanalisation, die nördlich des Vorhabengrundstücks einen Auslaß in die Weschnitz besitzt. Durch diese Nutzung des Niederschlagswassers ist dem Aspekt der Schonung von Trinkwasserreserven bei dieser Planung ausreichend Rechnung getragen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im übrigen hier wegen der Bodenbeschaffenheit im Auebereich nicht möglich.

Dem landschaftsplanerischen Ziel entsprechend ist nach Westen hin in den Projektplänen 1 und 2 eine Gehölzanpflanzung vorgesehen. Es ist hier eine zweireihige Gehölzanpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Arten anzulegen und im Bestand zu erhalten, die sich neben ihrer positiven Auswirkung auf die Ortsrandeingrünung auch als ein neuer Lebensraum für Arten der Fauna darstellt. Das Grundstück des Vorhabenträgers ist relativ schmal. Da unter Berücksichtigung des Ziels der Planung - nämlich hier einen Zimmereibetrieb auszusiedeln - nur eine relativ geringe Breite (ca. 3 m) für eine Anpflanzung zur Verfügung steht, wird diese Anpflanzung, im Hinblick auf eine ausreichende landschaftsge-

rechte Einbindung des Vorhabens, als gestufte zweireihige Pflanzung ausgeführt. Hierdurch ist sichergestellt, daß die entstehenden Wandflächen des Gebäudes zur offenen Landschaft hin eingegrünt und nicht übermäßig in Erscheinung treten werden. Eine darüber hinausgehende Anpflanzung zur Ortsrandgestaltung - wie während des Verfahrens angeregt - beispielsweise die Anpflanzung einer mehrreihigen Feldhecke in einer Tiefe von mindestens 5 m, wird deshalb aus Gründen der Einbindung in den Landschaftsraum nicht für erforderlich gehalten und wäre andererseits wegen der bestehenden Grundstücksverhältnisse nur durch eine unzumutbare Einschränkung der Nutzfläche für das Vorhaben zu verwirklichen bzw. würde die Verlagerung auf diesen Standort grundsätzlich in Frage stellen.

Im Verfahren wurde weiterhin angeregt, zur Sicherstellung einer ausreichend breiten Abpflanzung am Ortsrand, um so auch großkronige Laubbäume pflanzen zu können, die nach Südwesten hin angrenzende Parzelle Nr. 47 mit in den Geltungsbereich einzubeziehen. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan dient der Realisierung eines bestimmten Vorhabens auf den Grundstücken des Vorhabenträgers. Anders als bei einem Bebauungsplanverfahren ist der räumliche Geltungsbereich einer solchen Satzung grundsätzlich auf die Grundstücke, die im Eigentum bzw. im Zugriff des Vorhabenträgers liegen, beschränkt und kann zusätzlich beispielsweise nur um öffentliche Flächen, die für Erschließungsanlagen usw. erforderlich sind, ergänzt werden. Im Vorfeld wurde bereits geprüft, ob eine Einbeziehung der nach Südwesten anschließenden Parzelle Flur 8 Nr. 47 (bzw. einer Teilfläche davon) zur Vergrößerung der Abpflanzung möglich ist. Der Grundstückseigentümer der vorgenannten Parzelle ist allerdings weder bereit an den Vorhabenträger das Grundstück oder einen entsprechenden Grundstücksteil zu veräußern noch nur eine Pflanzung zu gestatten oder einen Teilbereich diesbezüglich an ihn zu verpachten. Die planerische Einbeziehung der Parzelle Nr. 47 in den Vorhaben- und Erschließungsplan und die zeichnerische Festlegung von Bepflanzungsmaßnahmen, ohne daß das Grundstück aber im Zugriff des Vorhabenträgers oder der Gemeinde liegt, wäre dann aber nur Plangraphik, da eine entsprechende Bepflanzungsfestsetzung nicht realisiert werden könnte. Eine solche Einbeziehung würde mit dem Sinn des gewählten Planungsinstrumentes völlig widersprechen. Auch eine Eingrenzung der Nutzungsmöglichkeit, um eine entsprechend tiefere Abpflanzung, zu erzielen, ist nicht möglich, da aus funktionalen betriebswirtschaftlichen Gründen hier die vorgesehene Hallenbreite notwendig ist. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe ist auch - wie bereits ausgeführt - eine Verschiebung des Gebäudes nach Nordwesten hin nicht möglich, da hier bereits Straßenflächen und andere bebaute Grundstücke angrenzen. In der Abwägung aller Belange wird daher die Schaffung und Sicherung der Arbeitsplätze dieses Betriebes durch die vorgesehene Verlagerung präferiert, gegenüber einer denkbaren noch optimaleren Eingrünung des Vorhabens.

Über dem Satzungsgebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung. Diese Freileitung soll in der bisherigen Form erhalten bleiben und durch das neue Betriebsgebäude lediglich unterbaut werden. Im Hinblick auf die damit verbundenen Schutzstreifen der Freileitung - worin hochwüchsige Bäume nicht zulässig sind - ist innerhalb dieses notwendigen Schutzstreifens der HEAG-Leitung (beiderseits 11 m der Leitung) eine Höhenreduzierung der Gehölzpflanzungen erforderlich. In diesem Bereich setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan daher eine Fassadenbegrünung des Gebäudes fest, um so auch hier dem Aspekt der Ortsrandgestaltung ausreichend Rechnung zu tragen.

Die Eingrünungsfunktion im südlichen Bereich wird durch die anzupflanzenden Einzelbäume I. Ordnung (Winter-Linde) erreicht. Um einen möglichst großen Ausgleich auf dem Baugrundstück bzw. innerhalb des Teilplanes A zu ermöglichen und darüber hinaus die Beeinträchtigungen auf die Weschnitz so niedrig wie möglich zu halten, wird der nördliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft festgelegt, was die schon vorhandene Gehölzsukzession nach Süden hin ausweitet. Der übrige Überschwemmungsbereich wird als Wiese angelegt. Mit dieser Maßnahme wird eine Versiegelung bzw. Befestigung dieser Flächen verhindert, so daß der Bereich als Retentionsraum (Überschwemmungsgebiet) weiter zur Verfügung steht. Um den Versiegelungsgrad so niedrig wie möglich zu halten, werden die Stellplatzflächen und die nördlich an das Gebäude angrenzenden Lagerflächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Ausbaweise, d. h. mit Kies oder Schotter befestigt. Die Flächen innerhalb der Parzelle Flur 8 Nr. 131/1, die nicht zum Ausbau der Wegeverbindung bzw. für das Vorhaben benötigt werden, werden auch weiterhin als Wiesen- oder Wegrain erhalten. Die im nördlichen Teil des zukünftigen Betriebsgeländes vorgesehenen Freiflächen werden durch zwei weitere Winterlinden strukturiert. Eine darüber hinausgehende Anpflanzung von Einzelbäumen auf dem Betriebsgrundstücken ist aber wegen der begrenzten Grundstücksverhältnisse nicht möglich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth in der Fassung des 1. Änderungsplanes stellt die Vorhabengrundstücke derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Es war bereits Ziel der Gemeinde, in diesem Bereich eine weitere gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, was sich in der Aufstellung eines 2. Änderungsplanes des Flächennutzungsplanes niederschlug. Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, der hier dann entsprechend Gewerbegebiet darstellt, wird gemäß § 8 Abs. 3 des BauGB parallel zur Aufstellung dieser Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt.

Im Hinblick auf die angrenzende gewerbliche Nachbarschaft bzw. durch die Eisenbahnstrecke Fürth-Weinheim und die dahinter verlaufende K 24 (Fahrenbacher Straße) sind für das Vorhaben keine Immissionsprobleme zu befürchten.

Nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist innerhalb der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung abschließend zu entscheiden.

Aus diesem Grund liegt dieser Begründung eine Quantifizierung des zu erwartenden Eingriffs durch das Vorhaben bei. Hieraus ergibt sich, daß auf den Baugrundstücken des Vorhabenträgers, trotz der bereits umfangreichen landschaftsplanerischen Festsetzungen, so z. B. durch die Gehölzanpflanzung nach Westen oder durch die vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der Weschnitz, ein vollständiger Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht möglich ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher um eine Ersatzmaßnahme ergänzt.

Als Ersatzmaßnahme bietet sich aufgrund des Landschaftsraumes zunächst eine weitere Kompensation im Auenbereich der Weschnitz an. Wegen der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit ist jedoch ein Ersatz hier nicht möglich, so daß zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe durch die Errichtung des Vorhabens eine Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Fahrenbach ausgewählt wurde, die rechnerisch eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe ermöglicht.

Während des Verfahrens wurde von der Naturschutzbehörde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kritisiert, da diese einige Fehler aufweise und so angeblich ein Planungsdefizit von annähernd 30 % bestehe. Hier handelt es sich aber um eine Fehlinterpretation der Unteren Naturschutzbehörde. Diese Fehler bei der Prüfung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde von der zuständigen Behörde zwischenzeitlich mündlich auch einge-

räumt, so daß es keiner Änderung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung diesbezüglich bedarf.

Bei der ausgewählten Ersatzmaßnahme handelt es sich um die Parzelle Gemarkung Fahrenbach Flur 2 Nr. 69, die bislang intensiv ackerbaulich genutzt wurde. Diese Fläche wird im Projektplan 1 als Teilplan B bezeichnet. Im Norden und Osten grenzen an diese Fläche ebenfalls intensiv genutzte ackerbauliche Flächen an. Im Süden schließen sich Hochstaudenfluren an, wobei die Grenze der Parzelle Flur 2 Nr. 58 und 69 durch eine Böschungskante gebildet wird, die mit alten Eichen bestanden ist. Im Westen grenzen Grünlandbereiche an, die mit vereinzelt hochstämmigen Obstbäumen bestanden sind. Innerhalb der Parzelle Flur 2 Nr. 69 wird eine extensiv genutzte Obstwiese entstehen, die die vorhandenen Biotopstrukturen aufgreift und darüber hinaus zu einer Aufwertung der nördlich und östlich angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen führt. Neben der Erhöhung des Arten- und Biotoppotentials erfolgt eine Steigerung des Wasser- und Bodenpotentials sowie eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Diese Wertsteigerung ist geeignet (siehe anliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), um eine Kompensation für den zu erwartenden Eingriff durch das Vorhaben zu liefern. Die Realisierung der vorgesehenen Pflanzungen der Ersatzmaßnahme ist im Durchführungsvertrag geregelt. Die entsprechende Pflanzung wurde zwischenzeitlich bereits ausgeführt. Die übrigen grünordnerischen Maßnahmen sind von der Bauaufsichtsbehörde im Bauantragsverfahren zu prüfen und durchzusetzen.

Anlagen

Entwässerungsplan

Bestandskarte *siehe Blatt 52*

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung *siehe Seiten 40-51*