

BEGRÜNDUNG

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. V
"Unterfürberger Straße"

Im Bereich der Bahnlinie Nürnberg / Würzburg und der Unterfürberger Strasse,
für die Flur Nrn. 420/18, 420, 498/9 und Teilfläche aus Flur Nr. 498/2
Gemarkung Dambach.

Bearbeitet: Herr Lischka,
Frau Güttler
Aufgestellt: 21.02.2002
Geändert: 18.10.2002
28.04.2003

Jürgen Lischka
Dipl.-Ing. (TH)
ARCHITEKT
Peter - Hannweg - Straße 56
90768 Fürth / Bayern

Inhaltsverzeichnis

1. Bestandsbeschreibung

- 1.1 Lage und Umgebung des Plangebietes
- 1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung
- 1.3 Verkehrsanbindung
- 1.4 Belastungen

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungsplan

3. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- 3.1 Anlass der Änderung
- 3.2 Ziele und Leitgedanken

4. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

- 4.1 Mögliche umwelterhebliche Faktoren
- 4.2 Prüfung der Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit und Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion, Ausgleich

5. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise
- 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.5 Stellplätze
- 5.6 Gebäudegestaltung
- 5.7 Grünordnung
- 5.8 Lärmschutz
- 5.9 Erschließung
- 5.10 Flächenbilanz

6. Verfahrensstand

Anlagen

- (1) Schallimmissionsprognose Nr. 57 / 2002
- (2) Schwingungstechnische Begutachtung MS 104 / 2002
- (3) Bestandsaufnahme Plangebiet M 1:500
- (4) Planung M 1:500
- (5) Lageplan M 1:1.000 für den Bereich der Ausgleichspflanzungen mit Lageplan Ausbaustrecke Nürnberg / Ebersfeld; Abschnitt Fürther Bogen

1. Bestandsbeschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand, in der Gemarkung Dambach.

Es wird im Norden von der Bahnlinie Fürth (BAY) HBF – Würzburg HBF, im Osten durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Unterfürberger Strasse, im Süden durch die bestehende Doppelhausbebauung im Bereich der Unterfürberger Strasse, sowie im Westen durch die Flur Nr. 418/6 begrenzt.

Der Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V umfasst somit die Flur Nr. 420/18, 420; 498/9 und eine Teilfläche aus 498/2. Der genaue Umgriff des Plangebietes ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich zum vorhabensbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V umfasst eine Fläche von ca. 0,70 ha.

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken der Flur Nr. 420 und 420/18, Gemarkung Dambach im westlichen Bereich ehemalige erwerbsgärtnerische Anbau- und Freiflächen und im östlichen Bereich ungenutzte Wiesen- bzw. Brachflächen. Die betroffenen Flächen sind somit ökologisch nicht bedeutsam.

Das Gelände weist ein Gefälle in West - Ost Richtung auf.

1.3 Verkehrsanbindung

Die Neubebauung wird über eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße von der Unterfürberger Straße her erschlossen.

Die weitere überörtliche Verkehrsanknüpfung ist über die Unterfürberger Straße gewährleistet. In östlicher Richtung gelangt man in ca. 250 m Entfernung auf die Breslauer Strasse, die in südlicher Richtung zur Südwesttangente mit der Anschlussstelle Fürth / Fürberg führt.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich über den Haltepunkt Fürth / Unterfürberg der Bahnlinie Fürth/Würzburg in ca. 200 m Entfernung, sowie über die in unmittelbarer Nähe liegende Bushaltestelle Reichsbodenweg an der Unterfürberger Straße bei der Einmündung Mohnweg optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

1.4 Belastungen

Durch die nördlich unmittelbar angrenzende Bahnlinie Fürth (BAY) HBF – Würzburg HBF ist im Geltungsbereich eine erhebliche Lärmbelastung vorhanden.

Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts werden überschritten. Weitere Ausführungen zu diesem Aspekt sind in der Begründung unter Ziffer 5.8 Lärmschutz, sowie aus der als Anlage beigefügten bauphysikalischen Untersuchung zu entnehmen.

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Bahnstrecke Nürnberg - Würzburg und der Unterfürberger Strasse. Deshalb wurde eine Schwingungsmessung zum Nachweis der Einhaltung der Anhaltswerte bezüglich der Erschütterungen von dem Ingenieurbüro Bauphysik, Dipl. Ing. J. Nordheim, durchgeführt. Subjektiv waren keine Erschütterungen wahrnehmbar. Bei der Auswertung zeigt sich, dass alle gemessenen Ereignisse kleinere Schwingstärken aufweisen als die unteren Anhaltswerte. Es kann davon ausgegangen werden, dass an diesem Standort keine erhebliche Belästigungen durch Erschütterungen auftreten (s.a. Anlage 2).

Angaben über die geologische Beschaffenheit des Bodens bzw. des Grundwasserstandes liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den Bereich zwischen der Bahnlinie Nürnberg/Würzburg und der Unterfürberger Straße als „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ dar.

Nördlich der Bahnfläche, die als „Bahnanlagen“ dargestellt ist, sieht der Flächennutzungsplan im Bereich des Haltepunktes Fürth / Unterfürberg „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ vor. Südlich des Geltungsbereiches grenzen „Straßenverkehrsflächen“ (Unterfürberger Straße) und „Wohnbauflächen“ bzw. „Grünflächen“ an. Östlich bzw. südlich der Unterfürberger Straße befinden sich der Grünzug des Scherbsgrabens mit seinem Bachlauf, Wiesen-, Sukzessions- und Böschungflächen. Dieser Bereich steht mit der am 29.06.1998 in Kraft getretenen Verordnung über den Schutz von Landschaftsräumen im Gebiet der Stadt Fürth unter Landschaftsschutz.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert. Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat hierzu mit Beschluss vom 18.01.1999 das Verfahren zur 82. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Flächennutzungsplan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth am 11.09.2002 wirksam.

2.2 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor.

3. Anlass und Ziele der Änderung

3.1 Anlass zur Änderung

Der Grundstückseigentümer ist im Geltungsbereich an einer baulichen Nutzung seiner Grundstücke in Form einer Reihen- und Doppelhausbebauung mit Errichtung von Stellplätzen interessiert.

Das Grundstück Flur Nr. 420/7 Gemarkung Dambach ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Wohnbaufläche und das Grundstück Flur Nr. 420 und 420/18 Gemarkung Dambach als Grünfläche dargestellt.

Die Firma Kleeblatt Wohnbau GmbH als sog. Vorhabensträger hat einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan i.S. des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt um eine entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

3.2 Ziele und Leitgedanken

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Im Hinblick auf die Gesamtsituation ist südlich der Bahnlinie Fürth (BAY) HBF – Würzburg HBF eine stark verdichtete Bebauung vorgesehen. Im nördlichen Bereich sind die Stellplätze und Zufahrtswege, sowie eine zweigeschossige Reihenhausbebauung mit Pultdach festgesetzt. Der Schallschutz muss über die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile gewährleistet werden, da die Errichtung einer Schallschutzwand bzw. eines Schallschutzwalls nicht möglich ist (s. a. Ziffer 5.8). Zur Auflockerung wird die Reihenhauszeile in drei versetzt zueinander stehende Blöcke aufgelöst.

Südlich der Hauszeile ist eine aufgelockerte, zweigeschossige, nach Süden gerichtete Doppel- und Reihenhausbebauung vorgeschrieben.

Die Planung entspricht den unter Ziel A V 2.1 des Regionalplanes der Region 7 formulierten Zielen für das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen: „ Den stetigen Einwohnerverlusten durch Bevölkerungsabwanderung ... soll entgegengewirkt werden“ und „Auf eine quantitative Verbesserung des Wohnflächenangebotes durch bedarfsorientierte Neuplanung von Wohngebieten soll hingewirkt werden.“

4. Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit

4.1 Mögliche umwelterhebliche Faktoren

- Luft:

Die lufthygienische Situation im Großraum Nürnberg – Fürth – Erlangen im Allgemeinen.

- Lärmbelastung:

Die Lärmimmissionen der Bahnlinie Fürth (BAY) HBF – Würzburg HBF, sowie der Straßenlärm aus der Unterfürberger Straße.

- Boden:

Die Versiegelung durch die geplante Wohnbebauung und die dazugehörigen Erschließungsanlagen.

- Natur- und Landschaftsschutz

Im Osten des Geltungsbereiches bzw. südlich der Unterfürberger Straße befindet sich der Grünzug des Scherbsgrabens mit seinem Bachlauf, Wiesen, Sukzessions- und Böschungsf lächen. Dieser Bereich steht mit der am 29.06.1998 in Kraft getretenen Verordnung über den Schutz von Landschaftsräumen im Gebiet der Stadt Fürth unter Landschaftsschutz. Der Planungsbereich tangiert die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, greift jedoch nicht in das Schutzgebiet ein.

4.2 Prüfung der Umwelterheblichkeit bzw. Umweltverträglichkeit und Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion und Ausgleich

- Luft:

Im gesamten Großraum Nürnberg – Fürth – Erlangen kommt es durch Hausbrand, Industrie und Verkehr zu einer hohen Schadstoffbelastung der Luft. Von dieser muss auch im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ausgegangen werden.

- Lärm:

Durch die nördlich gelegene Bahnlinie Fürth (BAY) HBF – Würzburg HBF wird das Planungsgebiet erheblich durch Schienenverkehrslärm belastet.

Aus der als Anlage 1 beigefügten schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tagsüber und von 45 dB (A) nachts überschritten werden. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms führte zu dem Ergebnis, dass durch die Bahnstrecke eine erhebliche Lärmbelastung auf der gleiszugewandten Seite vorhanden ist. Die Berechnung ergab z. B. Werte von 68 bis 70 dB (A) im Nachtzeitraum. Aktive Schallschutzmaßnahmen z. B. die Ausführung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalls an der Gleisanlage sind nicht realisierbar, weil entsprechend einer Stellungnahme der Deutschen Bahn Netz AG München Betriebsanlagen der Eisenbahn einbezogen werden müssten, die nicht überbaut werden dürfen. Außerdem liegt die Gleisanlage über dem Niveau des Bebauungsgebietes, so dass eine Schallschutzwand mit „üblicher“ Höhe unwirksam wäre. Eine Abschirmung wird erst erreicht, wenn die Sichtverbindung zwischen Schallquelle und Immissionsort unterbrochen wird. Aus diesem Grund soll durch eine geeignete Anordnung der Gebäude erreicht werden, dass die Orientierungswerte innerhalb des Baugebietes am Tag eingehalten sind. Der Ruheanspruch in der Nacht soll durch eine entsprechende Auswahl der Baukonstruktion gewährleistet werden (s. a. Ziffer 5.8). Der Schutz der Anwohner im Innenbereich ist gemäß DIN 4109, Abschnitt 5 „Schutz gegen Außenlärm“ in Verbindung mit VDI 2719 zu gewährleisten.

Die Untersuchung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ergab an zwei Punkten am Tag Überschreitungen von 3 bzw. 2 dB und in der Nacht um 5 bzw. 4 dB. Auch in dem Bereich muss für diese Häuser der Nachweis des Schallschutzes der Außenbauteile gemäß DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 geführt werden.

- Boden:

Durch die vorgesehene Bebauung und die dazugehörigen Einrichtungen wie Erschließungsstraßen, Garagen und Zufahrten kommt es zwangsläufig zu einer Versiegelung bisher unbebauter Flächen.

Als zusätzliche Maßnahmen werden nicht überbaubare Flächen innerhalb des Baugebietes mit einem Gebot zur gärtnerischen Gestaltung belegt sowie umfangreiche Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes festgesetzt.

Um den Versiegelungsgrad von privaten Verkehrsflächen (Grundstückzufahrten und Stellplätze) möglichst gering zu halten, werden diese Flächen wasserdurchlässig ausgeführt, d. h. mit einem versickerungsfähigen Bodenbelag (z. B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen o.ä.).

Durch diese Maßnahmen soll die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Hierzu zählt auch ein auf ein Minimum reduziertes inneres Erschließungskonzept in Form einer Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit.

Zum Zwecke der Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser (das sich auf Dachflächen ansammelt und üblicherweise in die Kanalisation eingeleitet wird) und zur Anreicherung des Grundwassers gibt es diverse Versickerungs- bzw. Wasserrückhaltungsmöglichkeiten wie z. B. Versickerungsschächte, Rohrversickerungen, Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Systeme und Regenwasserzisternen. Nachdem hierzu noch keine gesicherten Angaben vorliegen, wird im Bebauungsplan lediglich auf diese Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung hingewiesen. Die Bemessung von Versickerungsanlagen soll nach den ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ erfolgen.

Die Abmessung der Versickerungsschächte und Mulden sowie die Längen der Versickerungsrohre sind abhängig von der Größe und vom Abflussbeiwert der befestigten Flächen, von der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens sowie vom Flurabstand des Grundwassers.

Folglich ist es notwendig, vor der Dimensionierung der Anlagen durch Bodenaufschlüsse den Grundwasserspiegel festzustellen und den Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens zu bestimmen.

Mit der Realisierung der Bebauung werden nach heutigem Kenntnisstand keine für den Bodenhaushalt überdurchschnittlich bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen.

- Natur- und Landschaftsschutz:

Ein gesetzlicher Schutzstatus unter zoologischen Gesichtspunkten liegt für diesen Bereich nicht vor.

5. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits vorhandene, benachbarte Wohnbebauung wird der gesamte Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. des § 4 BauNVO ausgewiesen. Um Nutzungskonflikte innerhalb des Baugebietes zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Um den Charakter des Baugebietes zu wahren und die Kfz-Stellplatzanforderungen in einem vertretbaren Rahmen zu halten, wird gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Zahl von einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenelement festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen i. V. mit der Anzahl der Vollgeschosse und den jeweiligen Grund- und Geschossflächenzahlen.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden von den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO abweichende Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Diese gelten soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch die Bahnlinie erfolgt im Norden des Geltungsbereiches eine dichtere Bebauung. Die Häuser stehen in geringen Abständen zueinander. Um den Lärmeinwirkungsbereich in das Wohnquartier so gering wie möglich zu halten, werden Durchgänge zwischen den Häusern geschlossen mit Türen gehalten. Weitere bautechnische Maßnahmen dienen der Verringerung der Immissionsbelastungen durch die Bahnlinie und tragen somit zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse bei. Ein Ausgleich zur Überschreitung der Höchstwerte ist durch das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet östlich bzw. südlich der Unterfärberger Straße, der Grünzug des Scherbsgrabens mit seinem Bachlauf, Wiesen-, Sukzessions- und Böschungflächen, gegeben.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II) bzw. (II+D) ist auf die bereits bestehende benachbarte Wohnbebauung und die dortige Zahl der Vollgeschosse abgestimmt. Garagen und Carports i. S. des § 12 Bau NVO sind nur eingeschossig zulässig.

5.3 Bauweise

Zur Auflockerung der Baustrukturen und besseren Durchgrünung des Baugebietes gelten die Grundzüge der offenen Bauweise, jedoch mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Flächen gem. § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m (z. B. Kettenhäuser) errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund des kosten- und flächensparenden Bauens.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden von Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die so gelegt sind, dass eine städtebaulich sinnvolle Situierung der Gebäude erreicht wird. Von den Abstandsflächenregelungen wird gemäß Art. 7 BayBO abgewichen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche (Planzeichen 15.3. PlanzV) zulässig.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind, soweit sie nach BayBO genehmigungsfrei sind, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Stellplätze

Für Doppel- und Reihenhäuser sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist wegen der begrenzten Zahl von geplanten Kraftfahrzeugstellplätzen auf 32 festgesetzt. Diese Regelung ist notwendig, um die mit der Art solcher Gebäude verbundenen Ziele des kosten- und flächensparenden Bauens nicht durch Stellplatzanforderungen zu gefährden.

5.6 Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, Dachneigung und Höhe der baulichen Anlagen sowie Fassadengestaltung sollen einen zusammenhängenden Eindruck des Baugebietes vermitteln. Grundsätzlich werden für die Häuser Pultdächer festgesetzt. Für Garagen und Carports kann von der Dachform abgewichen werden.

5.7 Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele der Landschaftspflege sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Im Wesentlichen wird die Eingrünung zu den Fußwegen und zu benachbarter Wohnbebauung, sowie die Pflanzung einzelner Bäume festgesetzt. Zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Freiräume, sollen nur einheimische Kleingehölze wie z.B. Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Faulbaum und Heckenrose sowie standortgerechte Laubbäume wie Spitzahorn, Kastanie, Hainbuche, Eiche, Eberesche und Linde oder Obstbäume verwendet werden. Koniferen aller Art mit Ausnahme von Eiben sind ausgeschlossen.

Freiflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zufahrten o.ä. genutzt werden, einer gärtnerischen Nutzung zuzuführen und zu unterhalten.

Auf dem Gebiet soll ein stark verdichtetes Wohngebiet entstehen, bei dem 3.764 m² versiegelt werden. Für diesen Eingriff müssen an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Der Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster in Parkplätzen und Gehwegen, die Neupflanzung standortgerechter und heimischer Bäume und Hecken sowie die Neupflanzung standortgerechter und heimischer Pflanzen im Bereich der Hausgärten ist dazu anrechenbar (s.a. 5.10 Flächenbilanz).

5.8 Lärmschutz

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bahnlinie Fürth-Würzburg ist das Plangebiet erheblich lärmbelastet. Die schalltechnischen Untersuchungen haben eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die

städtebauliche Planung zu DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tagsüber und von 45 dB (A) nachts ergeben.

Da die örtlichen Gegebenheiten die Errichtung einer Schallschutzwand bzw. eines Schallschutzwalls nicht zulassen, muss der Schallschutz zwingend über passive Lärmschutzmaßnahmen am Baukörper gewährleistet werden. Aus diesem Grund werden bei den nördlich gelegenen Häusern auf der gleiszugewandten Seite keine Aufenthaltsräume vorgesehen. Hier befinden sich nur untergeordnete Räume wie Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum. Der im Dachgeschoss befindliche Schlafraum besitzt nur Fensteröffnungen Richtung Süden. Die an der Bahnlinie gelegene Wandseite bleibt komplett geschlossen. Auf der Dachterrasse werden Trennwände errichtet, die ein Schalldämmmaß von ca. 15 dB aufweisen. Zwischen den Häusern am Wendehammer wird eine Schallschutzwand (Höhe ca. 6,00 m) mit Durchgangstür vorgesehen. Eine weitere schallhochabsorbierende Schallschutzwand wird an der nordwestlichen Seite von Haus 1 zur Fl. Nr. 418/6 errichtet. Durch diese Maßnahmen wird eine gute Abschirmwirkung innerhalb des Baugebietes erzielt.

Nach Art. 64 BayBO ist zu gewährleisten, dass bei den Wohngebäuden durch bautechnische Maßnahmen eine Schallpegelreduzierung erzielt wird. Grundlage bilden die in der Schallimmissionsprognose Nr. 57/2002 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche (Anlage 1).

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5.9 Erschließung

Das Konzept der Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit basiert auf der Zielsetzung, durch einen verkehrsberuhigten Ausbau eine Beruhigung des Verkehrsablaufes und Kommunikationsmöglichkeiten zu erreichen. Der Fahrzeugverkehr auf dem Eigentümerweg soll weitestgehend auf den Anliegerverkehr beschränkt werden. Für den betreffenden Bereich ist der Ausbau als eine einheitliche, für den gesamten Verkehr (Kfz, Fußgänger und Fahrräder) bestimmte Fläche vorgesehen. Ohne Trennung in Fahrbahn, Seitenstreifen und Gehweg.

Weiterhin soll innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches gelten, dass

- Fußgänger die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen dürfen und Kinderspiele (für Kinder bis 14 Jahre) überall erlaubt sind,
- der Fahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit (4-7 km/h) einzuhalten hat,
- sich der Fahrzeug- und Fußgängerverkehr gegenseitig nicht unnötig gefährden oder behindern dürfen,
- das Parken außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unzulässig ist, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen bzw. Be- und Entladen.

Diese Zielsetzungen sollen durch eine Beschilderung mit dem Zeichen 325/326 nach StVO erreicht werden.

5.10 Flächenbilanz

Das geplante Baugebiet hat eine Größe von etwa 7.018 m² und liegt an der Bahnlinie Würzburg – Nürnberg in Fürth. Es umfasst die zwei Flurstücke Nr. 420 + 420/18 mit jeweils 3.923 m² und 3.095 m².

Bestand:

Verschiedene Nutzungen sind auf diesem Gebiet vorhanden (s.a. Anlage 2):

Flur Nr. 420:

- Restbestand von Baumschule / Gärtnerei (bestehend aus Picea pungens 'Glauca', Thuja occidentalis, Rosa rugosa)	200 m ²
- Grünland:	2.313 m ²
- Überwachsene Anlagen der Gärtnerei: (Bewässerungsanlagen / Grundmauern der Glashäuser)	1.370 m ²
- 1 Eiche (Quercus rubra, StU ca. 120)	40 m ²
- 1 Cornus sanguinea:	
	3.923 m ²

Flur Nr. 420/18:

- Überwachsene Anlagen der Gärtnerei: Bewässerungsanlagen und Grundmauern der Glashäuser	1.277 m ²
- Versiegelte Wege::	131 m ²
- Glashäuser/Holzschuppen in unterschiedlichen Zerfallsstadien:	1.687 m ²
	3.095 m ²

Nach der Werteliste der Biotop- / Nutzungstypen der Stadt Fürth aus der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungssatzung - NKS -) ergibt sich eine Bewertung die in Tabelle 1 dargestellt ist.

Tabelle 1:

Fl. Nr.	Nutzung	Fläche [m ²]	Bewertung	Punkte
420	Restbestand Gärtnerei	200	0,2	40
	Grünland	2.313	0,3	694
	Überwachsene Anlagen der Gärtnerei	1.370	0,2	274
	Eiche / Cornus	40	0,8	32
	Gesamtfläche	3.923		1.040
420/18	Gepflasterter Weg	131	0	0
	Überwachsene Anlagen der Gärtnerei	1.277	0,2	255
	Glashäuser	1.687	0	0
	Gesamtfläche	3.095		255

=> **Wertepunkte der Flächen 420 + 420/18: 1.295**

Auf dem Gelände sind eine Eiche und ein Cornus vorhanden. Da diese nicht erhalten bleiben können, müssen Ersatzpflanzungen mit einer Mindestgröße von StU 18/20 vorgenommen werden. Insgesamt kann das gesamte Gebiet mit einem Punktwert von 1.295 Wertepunkten bewertet werden.

Planung:

Auf dem Gebiet soll ein stark verdichtetes Wohngebiet GRZ >0.35 entstehen (s. a. Anlage 3). Der Eingriff sieht folgendermaßen aus und ist in Tabelle 2 bewertet:

Flur Nr. 420:

- Versiegelte und bebaute Fläche (Häuser, Garagen, Erschließungstrasse, Terrassen, Müllplatz):	2.359 m ²
- Versickerungsfähige Flächen (Parkplätze, Hauszuwege):	366 m ²
- Neupflanzung einer einheimischen und standortgerechten Hecke	132 m ²
- Neupflanzung einheimischer und standortgerechter Bäume (StU 18/20) 7 Stk à 20m ²	140 m ²
- Hausgärten (Pflanzungen von heimischen und standortgerechten Pflanzen):	926 m ²

- Dachbegrünung auf Carports à 2,40 x 5,00 m 186 m²
- Berankbarer Maschendrahtzaun h = 2,00 m (50% anrechenbar) 93 m²

Flur Nr. 420/18 mit Zukauf:

- Versiegelte und bebaute Fläche (Häuser, Garagen, Erschließungstrasse, Terrassen, Müllplatz): 1.813 m²
- Versickerungsfähige Flächen (Parkplätze, Hauszuwege): 264 m²
- Neupflanzung einer einheimischen und standortgerechten Hecke: 100 m²
- Neupflanzung einheimischer und standortgerechter Bäume (StU 18/20) 9 Stk à 20m² 180 m²
- Hausgärten (Pflanzungen von heimischen und standortgerechten Pflanzen): 738 m²
- Dachbegrünung auf Carports à 2,40 x 5,00 m 225 m²
- Berankbarer Maschendrahtzaun h=2,00 m (50% anrechenbar) 42 m²

Insgesamt werden 4.172 m² versiegelt. Auf den restlichen Flächen 3.392 m² sind folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen:

Ausgleichsmaßnahmen:

- Neupflanzung standortgerechter und heimischer Bäume im Hausgartenbereich mit einem Stammumfang von mindestens StU 18/20 (16 Stck.) und im Straßenbereich mit einem Stammumfang von mindestens StU 20/25
- Neupflanzung standortgerechter und heimischer Hecken in Größen von mindestens 2xv 80/100 und 80 Sträucher / 100 m² (240 m²)
- Neupflanzung standortgerechter und heimischer Pflanzen im Bereich der Hausgärten (1.664 m²)
- Extensive Dachbegrünung der Carports und Garagen mit Flachdach (441 m²)
- Berankbarer Maschendrahtzaun h=2,00 m entlang der Bahnlinie zwischen den Carports (269 m²)

Vermeidungsmaßnahmen:

- Versickerungsfähiges Pflaster in Parkplätzen und Gehwegen (630 m²) mit Splittfugen (Körnung 1/3 oder 2/5) oder Lavasand (Körnung 2/4)

Diese vorzunehmende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ergeben einen Punktwert von 1.148 Wertepunkten (Tabelle 2).

Tabelle 2:

Fl.-Nr.	Nutzung	Fläche [m2]	Bewertung	Punkte
420	Bebautete Fläche (Haus, Fahrspur, Garagen, Terrasse, Müll)	2.359	0,00	0
<u>Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen:</u>				
	Versickerungsfähiges Pflaster (Parkplätze, Hausweg)	366	0,10	37
	Hecke	132	0,60	79
	Hausgärten	926	0,30	278
	Bäume	140	0,80	112
	Berankbarer Maschendrahtzaun	93	0,20	19
	Extensive Dachbegrünung *	186	0,40	74
	Gesamtfläche (ohne Dachbegrünung)	3.923		599

Fl.-Nr.	Nutzung	Fläche [m2]	Bewertung	Punkte
420/18	Bebautete Fläche (Haus, Fahrspur, Garagen, Terrassen, Müll)	1.813	0,00	0
	<u>Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen:</u>			
	Versickerungsfähiges Pflaster (Parkplätze, Hausweg)	264	0,10	26
	Hecke	100	0,60	60
	Hausgärten	738	0,30	221
	Bäume	180	0,80	144
	Berankbarer Maschendrahtzaun	42	0,20	8
	Extensive Dachbegrünung *	225	0,40	90
	Gesamtfläche (ohne Dachbegrünung)	3.095		549

Wertepunkte der Flächen 420 u. 420/18:

1.148

* Flächen mit einer Doppelbelegung

Bewertung der Ausgleichsfläche:

Gesamtfläche + Dachbegrünung / Zaun - versiegelte Fläche = Ausgleichsfläche

$$7.018 + 546 - 4.172 = 3.392 \text{ m}^2$$

Quelle:

Bewertung nach der "Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a bis 135c Baugesetzbuch, Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen.

Ausgleichsflächenberechnung:

Bei der vorliegenden Planung werden 59% (4.172 m²) von einer Gesamtfläche von 7.018 m² versiegelt. Auf den restlichen 3.392 m² werden o.g. Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Die Ermittlung der Eingriffsbewertung ergibt sich aus der Differenz der Punktwerte des Bestandes und der Planung:
1.295 - 1.148 = 147

Somit sind noch weitere Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 147 Wertepunkten erforderlich.

Ausgleichung der restlichen Wertepunkte:

Mit der Pflanzung von weiteren 9 Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens StU 18/20 auf einer angegebenen Fläche, werden die fehlenden 147 Wertepunkte ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen nach Absprache mit dem Grünflächenamt, dem Amt für Umweltplanung und dem Liegenschaftsamt der Stadt Fürth auf den Grundstücken Flur Nr. 1231/3 und 1265/7 südlich des Waldwannsweiher bzw. nördlich der Siebenbogenbrücke im Bereich des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Fürth (s. a. Anlage 5).

6 Verfahrensstand

Der Vorhabensträger hat mit dem Schreiben vom 22.12.1998 die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Mit Beschluss des Bauausschusses 18.01.1999 wurde die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V eingeleitet.

Der Einleitungsbeschluss wurde am 10.02.1999 in der Stadtzeitung Nr. 3 der Stadt Fürth ortsüblich gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.04.1999 bis 11.05.1999 durchgeführt.

Mit dem Schreiben vom 13.04.2001 wurde der Wechsel des Vorhabensträgers beantragt. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 22.06.2001 dem Wechsel des Vorhabensträgers zugestimmt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.03.2002 bis 29.04.2002 durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V (i. V. m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) i. d. F. vom 29.08.2002 sowie die dazugehörige Begründung i. d. F. vom 18.11.2002 wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.02.2003 gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5 vom 12.03.2003 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in dem Zeitraum vom 20.03.2003 bis zum 22.04.2003 durchgeführt.

Der Bauausschuss / Stadtrat hat mit Beschluss vom 09.07.2003 / den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V (i. V. m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) i. d. F. vom 03.06.2003 einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom 28.04.2003 (2. Beschluss bzw. Satzungsbeschluss) als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Fürth vom wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. V (i. V. m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) i. d. F. vom 03.06.2003 einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom 28.04.2003. rechtskräftig.



