

Einzelabwägungen

Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 351a, „ehem. ASV Fürth, West“ an der Heilstättenstraße, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden

Beteiligter: Deutsche Telekom

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 23	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikations-einrichtungen der Telekom. Die Telekom bittet, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none">- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. <p>Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Bei Baugenehmigung wird der Bauherr auf die vorhandene Leitung hingewiesen.</p> <p>Die entsprechenden Passagen werden, mit einer Erweiterung auf alle Ver- und Entsorgungsleitungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Somit sind die Anregungen der Telekom berücksichtigt.</p>

Beteiligter: Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
B 6	<p>Da eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen vorab die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt sein, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Wahl der Versickerungsart beachtet werden.</p> <p>Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen beachtet werden.</p>	<p>Die Textlichen Festsetzungen werden durch folgende Passage ergänzt: Bei der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist der Grundwasserstand sowie die Altlastensituation zu prüfen.</p> <p>Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen bei Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers beachtet werden.</p> <p>Somit sind die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes berücksichtigt.</p>

Beteiligter: Regierung von Mittelfranken

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
A 1	<p>Der vorgelegte Entwurf stimmt mit dem wirksamen Flächenutzungsplan überein. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.</p> <p>Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Zeile und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken –RP 7- (§ 4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zeilen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.</p>	<p>Die betroffenen Fachstellen wurden im Verfahren beteiligt. Somit ist der Hinweis der Regierung berücksichtigt.</p>

Beteiligter: Bund Naturschutz in Bayern e. V. (- S.1-)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
S 72	<p>1. Die Planung grenzt unmittelbar an das NATURA2000 Schutzgebiet Nr. 6531-301 „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“ an. Durch ein unabhängiges Fachgutachten ist daher nachzuweisen, dass von dem geplanten Vorhaben keinerlei Verschlechterung der Qualitäten des Schutzgebiets ausgeht.</p> <p>2. Das Planungsgebiet grenzt auf zwei Seiten an vorhandene Waldbestände (teilweise Bannwald) an. Zusätzlich bestehen an den weiteren Rändern des Bebauungsplangebietes umfangreiche Baum- und Gehölzbestände. Mit der geplanten Bebauung ist zu den vorhandenen Wald-, Baum- und Gehölzbeständen so viel Abstand einzuhalten, das diese in vollem Umfang und ohne jegliche Rückschnitte und Fällungen bestehen bleiben können. Um die Erhaltung dieser Bestände dauerhaft zu gewährleisten, ist dies auch als textliche Festsetzung aufzunehmen.</p> <p>3. Die im Plan zur Erhaltung eingetragenen Bäume können nur dann weiter bestehen, wenn die gültigen Regelungen zum Schutz von Bäumen auf Baustellen genau beachtet werden. Der Schutz von Bäumen auf Baustellen gemäß RAS-LP 4 ist daher als verbindliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan vorzuschreiben. Außerdem ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen wirksame Schutzzäune um die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume für die gesamte Dauer der Bauzeit zu errichten sind. Die Schutzmaßnahmen sind durch die Stadt Fürth auf der Baustelle durchzusetzen und zu kontrollieren.</p>	<p>In der vorgezogenen Behördenbeteiligung wurde eine FFH Prüfung gefordert. Eine FFH Vorprüfung wurde durchgeführt. Diese ergab keine Hinweise auf eine weitergehende Prüfung. Auf ein weiteres Gutachten wird deshalb verzichtet.</p> <p>Der Erhalt der Bäume ist Teil sowohl der textlichen (Nr.5) als auch der zeichnerischen Festsetzungen. Die Baufester halten einen Abstand von 25 m zum festgesetzten Waldrand ein, um ohne Fällungen und Rückschnitte auszukommen.</p> <p>Der Hinweis auf die RAS-LP 4 ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich und zur Behandlung von Wurzelschäden enthält die RAS-LP 4.</p>

Beteiligter: Bund Naturschutz in Bayern e. V. (-S. 2-)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>4. Der Bund Naturschutz lehnt jede weitere Fortsetzung der Bebauung auf Kosten des Waldbestandes entlang der Heilstättenstraße entschieden ab.</p> <p>5. Zur Umsetzung des vom Fürther Stadtrat beschlossenen Klimaschutzfahrplans ist im Bebauungsplan ein schlüssiges Energiekonzept für den dortigen Siedlungsbereich festzuschreiben. Dabei sind hinsichtlich der Wärmedämmung Standards verbindlich festzusetzen, die über die gesetzlich vorgeschriebenen hinausgehen. Außerdem sind Kraft-Wärme- Kopplung zur Gebäudeheizung bzw. Solarthermie zur Warmwasserbereitung bzw. Heizungsunterstützung verbindlich festzusetzen.</p> <p>6. Wir weisen darauf hin, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes mit einem sehr problematischen Untergrund zu rechnen ist. Nach Berichten ortskundiger Bürger befinden sich dort ehemalige, zugeschüttete Teiche, bis nahe an die Oberfläche reichende Felsen sowie oberflächennahe staunasse Bereiche durch Grundwasser aus dem benachbarten Hang.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Er betrifft den Bebauungsplan nicht, da keine Eingriffe in den Waldbestand geplant sind.</p> <p>Wärmedämmungsstandards können nicht durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine verbindliche Festsetzung von Kraft-Wärmekopplung sowie die Verwendung von Solarthermie (sofern wirtschaftlich) sind als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird dem Bauherren mitgeteilt. Der Bebauungsplan enthält schon Empfehlungen zur Bodenerkundung (hier Altlasten und Kampfmittel) sowie eine Untersuchung zum Grundwasserstand als Vorbereitung für eine Versickerung von Oberflächenwasser.</p> <p>Somit sind die Einwände des Bund Naturschutz zum größten Teil berücksichtigt.</p>

Beteiligter: Amt für Umweltplanung, Abfallwirtschaft und städtische Forste

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
I 33	<p>Bodenschutz und Altlasten: Im Vorfeld des Grundstücksverkaufs wurden orientierende Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Bei den Sondierungen wurden künstliche Auffüllungen mit punktuell entsorgungsrelevanten PAK-Belastungen (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Der Untersuchungsbericht des WWA Nürnberg fasst wie folgt zusammen: Die ermittelten PAK-Gehalte stellen nach menschl. Ermessen keine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser dar. Bodenschutzrechtlich weiterer Handlungsbedarf ist daher nicht angezeigt. Im Falle von Bodenaushubmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass das Aushubmaterial bereichsweise für die Verwertung relevante Schadstoffgehalte aufweist. Eine Aushubüberwachung und Beprobung des Aushubmaterials zur endgültigen Abklärung der Entsorgungsfrage wird empfohlen. Die Hinweise des WWA sind in den späteren Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Schutzgüter Mensch, Tiere, und Pflanzen, Landschaftsbild:</p> <p>Die Umweltplanung ist der Auffassung, dass das Vorhaben den Erhaltungszielen des FFH Gebietes nicht entgegensteht. Die Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) ist a.S.d. Umweltplanung nicht notwendig. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird durch eine externe Maßnahme kompensiert.</p>	<p>Der Hinweis wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Somit sind die Hinweise des Amtes für Umweltplanung, Abfallwirtschaft und städtische Forste berücksichtigt.</p>

Beteiligter: Ordnungsamt

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
I 33	<p>Immissionsschutz: Das Baugebiet wurde im Hinblick auf den erforderlichen Schallschutz untersucht. Der Umfang der Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren zu klären und nachzuweisen.</p> <p>Nr. 7 Immissionsschutz der textlichen Festsetzungen ist daher wie folgt zu ändern und zu ergänzen: „An den lärmzugewandten Fassaden und den anschließenden Giebelseiten von Gebäuden an der Heilstättenstraße sind Außenlärmpegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erwarten. Nachts genutzte Aufenthaltsräume sind in diesen Gebäuden ausschließlich an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Sofern in begründeten Ausnahmefällen eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vorzusehen. Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsfreistellungsverfahren mit den Bauvorlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.“</p>	<p>Der Text wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Somit sind die Hinweise des Ordnungsamtes berücksichtigt.</p>