

## **Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Werkausschusses**

**Sitzungstermin:** Mittwoch, den 06.02.2013  
**Sitzungsbeginn:** 15:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 16:30 Uhr  
**Ort, Raum:** Sitzungssaal des Technischen Rathauses, Hirschenstraße  
 2

Alle Mitglieder des Bau- und Werkausschusses wurden gem. § 30 GeschO ordnungsgemäß zur Sitzung geladen.

### **Entschuldigt bzw. nicht anwesend waren:**

Das Gremium (Bau- und Werkausschuss) war beschlussfähig.

Mit dem Vorschlag des Vorsitzenden, den unter TOP 8 vorgesehenen Sachstandsbericht des Baureferenten über die Baustelleneinrichtung der Firma MIB vorzuziehen, bestand Einverständnis.

Anträge und Anfragen zur Tagesordnung wurden nicht gestellt, damit wurde die Tagesordnung vom Vorsitzenden festgestellt.

.

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **Bauausschuss**

1. Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 16.01.2013
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Forsthausstraße", hier: Entfernung der ursprünglich zu erhaltenden Eichen Nrn. 5, 6 und 7 an der südlichen Grundstücksgrenze Forsthausstr. 41 a, Parzelle 7

#### **Mitteilungen**

3. Bibertbahn im Stadtgebiet Nürnberg: Abgabe einer Stellungnahme der Stadt Fürth zum Antrag der Stadt Nürnberg auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken (km 2,040-2,650)
4. Ludwig-Erhard-Straße 5: Errichtung eines Ludwig-Erhard-Hauses; Finanzierung des Wettbewerbs; Wettbewerbsanforderungen
5. Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 04.06.2008
6. Straßenrechtliche Verfahren
8. Mitteilungen

#### **Werkausschuss**

10. Bauvorhaben "Stauraumkanal mit Pumpwerk und Druckleitung in Stadeln"  
Ergänzende Projektgenehmigung nach Ziffer 2.5 / 4.3 der Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben
11. Arbeitsvergaben VOB sowie Kenntnisnahme von dringlichen Anordnungen; Ref. V

<b>TOP 2</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Forsthausstraße", hier: Entfernung der ursprünglich zu erhaltenden Eichen Nrn. 5, 6 und 7 an der südlichen Grundstücksgrenze Forsthausstr. 41 a, Parzelle 7</b>
<b>SP-Nr. 938</b>	<p><b>Protokollvermerk:</b></p> <p>Der Umweltausschuss hatte in seiner Sitzung am 24.01.2013 die Verwaltung beauftragt zu klären, ob im Fall der Versagens der Baugenehmigung für die Stadt Fürth eine Schadensersatzpflicht entstehen kann.</p> <p>Der Rechtsreferent bejaht diese Frage für den Fall, dass der Grundstückseigentümer Anspruch auf die Befreiung nach der Baumschutzverordnung (BSchV) hat.</p> <p>Dieser Anspruch besteht für die Bäume Nr. 6 und 7 gem. § 4 Abs.1 b Nr. 4 BSchV, während Baum Nr. 5 aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht umgehend gefällt werden muss. Rechtsreferent Maier empfiehlt dringend, der beantragten Entfernung der 3 Bäume zuzustimmen.</p> <p>Der Baureferent erläutert, dass der Bauausschuss dem Bauvorhaben - vorbehaltlich der noch zu erteilenden Zustimmung des Umweltausschusses - bereits zugestimmt hat.</p> <p>Die Baugenehmigung wird mit Auflagen zum Schutz der Bäume Nr. 1, 2 und 3 versehen.</p>
	<p><b>Beschluss:</b></p> <p>Mit der Entfernung der Eichen Nrn. 5, 6 und z und dem Rückschnitt der Eiche Nr. 3 gemäß dem Fachgutachten des Sachverständigenbüros für Baumpflege R. Klapötke vom 20. November 2012 besteht Einverständnis</p>
	<p>einstimmig beschlossen</p>

**Protokoll:**

**Öffentlicher Teil**

**Bauausschuss:**

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	17.04.2013	öffentlich - Beschluss	

**Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274a „Steinfeldweg,,**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 274a „Steinfeldweg“

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt bzw. der Stadtrat beschließt, für den im beiliegenden Planblatt dargestellten Bereich den Bebauungsplanes Nr. 274a aufzustellen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll für den Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI) i. S. des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

**Sachverhalt:**

Am 21.02.2005 hatte die SPD Stadtratsfraktion im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes beantragt, ob eine am Steinfeldweg ausgewiesene Grünfläche künftig als Baufläche dargestellt werden kann.

Auch wenn die von der Fa. IKEA ausgehenden Emissionen (angrenzender Ladehof) durch die vorhandene Lärmschutzeinrichtung – zumindest in Teilen – gegenüber einer gemischten Baufläche rein rechnerisch noch als verträglich zu beurteilen sind, ist die gewünschte Wohnnutzung zumindest aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht unbefriedigend.

Aufgrund der Immissionsproblematik kam man zu der Erkenntnis, dass allenfalls die Ausweisung einer gemischten Baufläche möglich ist.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.04.2005 wurde diesem Antrag stattgegeben, nachdem zuvor der Bauausschuss dem Antrag mit 8 Stimmen zugestimmt, der Umweltausschuss den Antrag mit 6 Stimmen abgelehnt und letztendlich der Grundstücks- und Wirtschaftsausschuss dem Antrag mit 8 Stimmen zugestimmt hatte.

Zwischenzeitlich wurden in diesem Bereich mehrere Einfamilienhäuser bauaufsichtlich genehmigt und auch errichtet.

Die betreffenden Anwohner fühlen sich jedoch - obwohl die städtebaulich bzw. die immissionsschutzrechtliche Situation hinlänglich bekannt war - aufgrund vereinzelter Spitzengeräuschpegel während der nächtlichen Ladetätigkeiten im Bereich der IKEA-Warenanlieferung nachhaltig gestört bzw. beeinträchtigt und haben sich diesbezüglich bei der Stadtverwaltung beschwert.

Um hier weitergehenden Forderungen entgegenzuwirken, soll für den im beiliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der künftig hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) i. S. des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen soll.

Damit werden die Ziele der weiteren Gebietsentwicklung konkretisiert. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wären künftig gegenüber einer ausschließlichen Wohnnutzung höhere Immissionsrichtwerte zugrunde zu legen.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

**Beteiligungen**

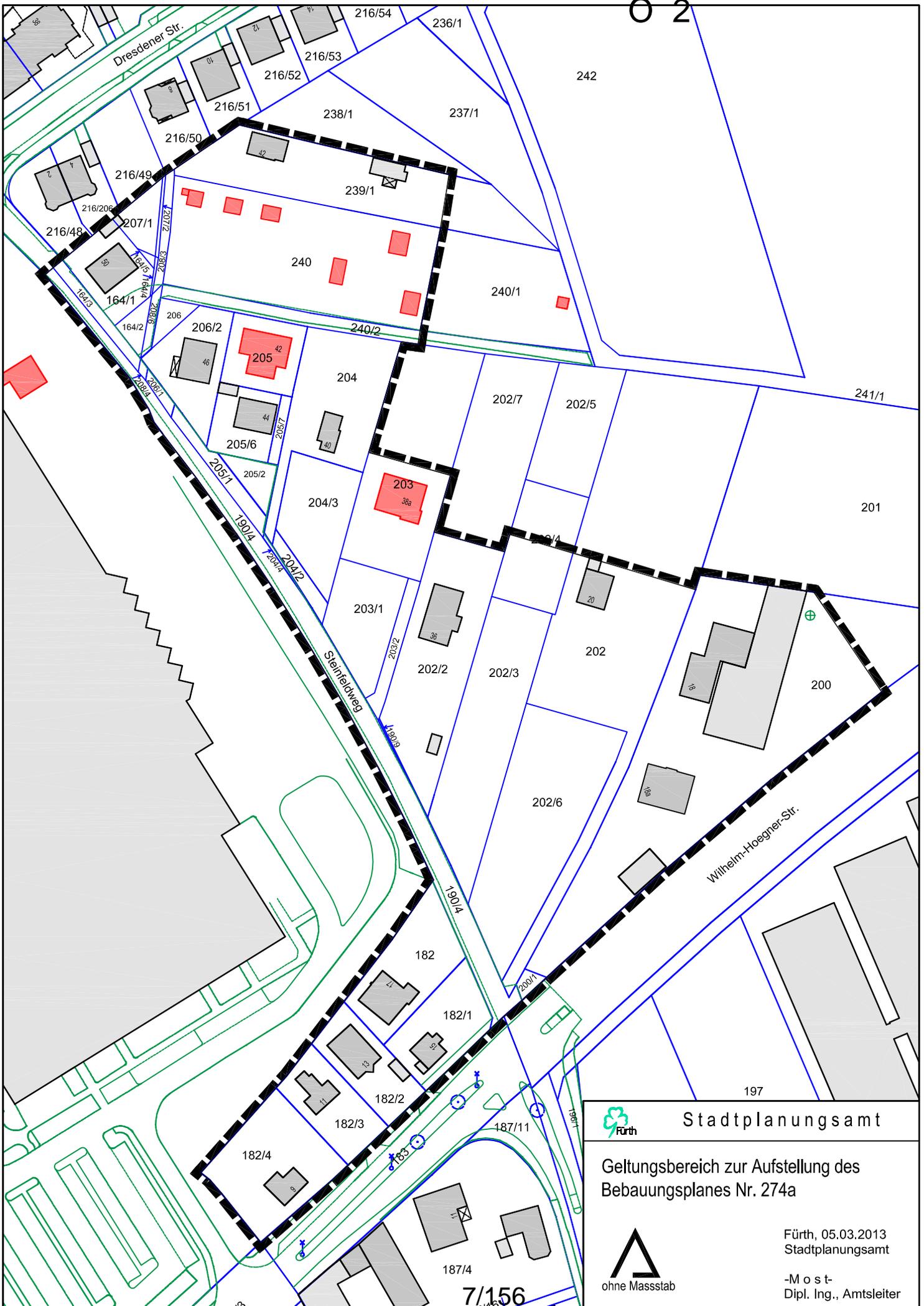
- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 27.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt Herr Dieter Klaus
---------------------------------------

Telefon: (0911) 974-3313
-----------------------------



 **Stadtplanungsamt**

Geltungsbereich zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 274a



Fürth, 05.03.2013  
Stadtplanungsamt

-M o s t-  
Dipl. Ing., Amtsleiter



**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	17.04.2013	öffentlich - Beschluss	

**Vorhaben und Erschließungsplan V+E XIII Naversorgungszentrum Breslauer Straße  
Satzungsbeschluss**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

**Anlagen zu Verteilung mit der Beschlussvorlage:**

00.01 Abwägungsvorschlag zu den Einwendungen der Bürger zur erneuten öffentlichen Auslegung

00.02 Abwägungsvorschlag zu den Einwendungen der TöB zur erneuten öffentlichen Auslegung

01.00 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E XIII (Verkleinerung DIN-A3)

03.00 Begründung Stand 29.11.2012

**Anlagen die im elektronischen Informationssystem und im SpA eingesehen werden können:**

01.00 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E XIII

02. 01 - .08 Vorhaben- u. Erschließungsplan.

03. 03 – 18 Anlagen zur Begründung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkausschuss/Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Einwände werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen.
3. Der Vorhaben und Erschließungsplan mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E XIII Naversorgungszentrum Breslauer Straße wird gem. §10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

**Sachverhalt:**

Mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 01.06.05 wurde eine Grundsatzentscheidung zur Realisierung des Naversorgungszentrums Fürth - Dambach südlich der Breslauer Straße getroffen.

Für die Umsetzung dieser Baumaßnahme wurde das Verfahren zur Aufstellung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XIII Naversorgungszentrum an der Breslauer Str. durch den Stadtrat eingeleitet; ein Antrag der Fa. NORMA lag der Stadt Fürth vor.

Der Einleitungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Stadtzeitung Nr.1 - 21.01.09), die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt (27.08. - 10.09.09) und die Behörden, sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 11.01.12 wurden, die während der frühzeitigen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen Einwände abgewogen. Soweit notwendig wurde der Nr.V+E XIII angepasst und ergänzt.

Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.02. bis zum 09.03.12 statt.

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 12.12.12 wurden, die während der öffentlichen Auslegung durch die Bürgerschaft und durch die Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände abgewogen.

Auf Grund des Abwägungsergebnisses mussten die CEF-Maßnahmen für die Kiebitze auf den Flächen A6 und A7 (s. Gutachten des Büro OPUS Bayreuth) abweichend von den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung angelegt werden. Deshalb wurde durch den Bau- und Werkausschuss beschlossen die Planunterlagen erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 erneut einzuholen.

Nachdem es sich nur um eine punktuelle Änderung des V+E Nr. XIII handelt wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und sich die Frist der erneuten Auslegung auf 2 Wochen verkürzt.

Die die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.01. bis zum 07.02.2013. statt.

Nachfolgende, in einer Zusammenfassung mit einem Abwägungsvorschlag (Kursiv)dargestellte Einwände gingen hierbei ein. Eine ausführliche Darstellung der Einwände, mit einem Abwägungsvorschlag liegt der Beschlussvorlage bei und ist Bestandteil des Beschlusses.

#### Einwand 1

1. Das „Nahversorgungszentrum“ ist mit einer eine Geschäftsfläche von über 3000 qm und ca. 130 Parkplätzen überzogen. Es kann nicht von den umliegenden Bewohnern existieren. Die Folge ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder eine leer stehende Bauruine.

*Die Verkaufsfläche beträgt, entsprechende der Beschlüsse der Stadt Fürth nur 1497 m<sup>2</sup>. Der Standort wurde, auch auf Grund der bestehenden Verkehrsfrequenz auf der Breslauerstr. und im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung „Dambach West“ entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass im Wesentlichen ein Teil der Pendler und der zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes das Angebot nutzen werden, somit ist eine relevante Erhöhung des KFZ – Verkehrs bzw. ein Leerstand nicht zu erwarten.*

*Bei entsprechenden Zentren wird immer eine großzügige Anzahl an Stellplätzen angeboten, um auch die Spitzenzeiten abzudecken; die angebotenen Stellplätze sind während der Öffnungszeiten nicht dauerhaft belegt.*

*Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.*

2. In der unmittelbaren Umgebung wohnt im Moment niemand. Eine Bebauung ist vorgesehen, aber angesichts der Alternativen (Oberfürberg -Nord, Grundig-Park, Heilstättenstr.) eher unwahrscheinlich da unattraktiver. Ein „Nahversorgungszentrum“, das auf die zu Versorgenden wartet, ist unsinnig bzw. verfrüht.

*Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in Dambach und dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dambach West“ für ein Wohngebiet, kann hier künftig nicht von einer Lage auf der grünen Wiese ausgegangen werden.*

*Des Weiteren ist auch durch die Lage an einer Bushaltestelle und der bestehenden Fahrzeugfrequenz auf der Breslauer Str. mit einer ausreichenden Käuferfrequenz zu rechnen.*

*Die Einschätzung der Attraktivität der geplanten Bebauung kann nicht gefolgt werden. Im Bebauungsplan „Dambach West“ soll im Wesentlichen eine kleinteilige Bebauung festgesetzt werden, die u. a. attraktiv für junge Familien ist.*

*Das Baugebiet Oberfürberg –Nord besitzt zukünftig keine wesentlich größere Attraktivität als die Planung Dambach West. Auch dieser Bereich grenzt direkt an die Südwesttangente und muss von einer Lärmschutzanlage abgeschirmt werden. Auf Grund von i. d. Regel auftretenden Umsetzungshemmnissen bei solchen Baugebieten wird davon ausgegangen, dass eine absolute zeitgleiche Entwicklung beider Flächen unwahrscheinlich ist.*

*Der Grundig-Park wird auf Grund der geplanten Grundstücksgröße sowie der vorgesehenen*

*Exklusivität ein anderes Klientel ansprechen.*

*An der Heilstättenstr., wird im Wesentlichen Geschosswohnungsbau umgesetzt.*

*Somit wird es für jedes der genannten Baugebiete eine entsprechende Zielgruppe geben die jeweils den gewählten Standort als attraktiv ansehen wird. Es besteht nach wie vor eine sehr große Nachfrage nach den hier angebotenen Wohnformen.*

*Somit wird der Einwand zurückgewiesen.*

3. Oberfürberg hat mit attraktiven Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern bereits eine „Nahversorgung“, die fußläufig erreichbar ist, da die unmittelbare Umgebung dicht besiedelt ist. Diese wird durch das Projekt gefährdet. Viele dieser Menschen sind Senioren und wenig begütert. Ihre Einkaufsmöglichkeiten werden auf das höchste gefährdet, soziale Brennpunkte geschaffen, welche dann von der Stadt mit finanziellen Mitteln entschärft werden müssen.

*Als Einkaufsmöglichkeit in Oberfürberg sind ein Bäcker, eine Sparkassenfiliale, ein kleiner Edeka Markt und eine Metzgerei vorhanden. Diese Geschäfte decken gerade den täglichen Bedarf. Nachdem im Nahversorgungszentrum ein Vollsortimenter vorgesehen ist, kommt es hier zu einer Ergänzung des Angebots in der Westvorstadt. Des Weiteren wird sich auf Grund der Lage des Nahversorgungszentrums an der Breslauer Straße die Kundschaft im Wesentlichen aus den Bereichen Unterfürberg sowie Dambach generieren. Somit werden die Auswirkungen auf Oberfürberg gering bleiben und es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Einkaufsstruktur in Oberfürberg zu erwarten.*

*Auch liegt das Nahversorgungszentrum direkt an einer Bushaltestelle und ist somit auch für Menschen ohne eigenes Auto zu erreichen.*

*Der Zusammenhang zwischen einem Nahversorgungszentrum und dem Entstehen eines sozialen Brennpunktes kann nicht gesehen werden; soziale Brennpunkte entstehen u. a. dann wenn es zu einseitigen Bevölkerungsentwicklungen kommt. All dies wird durch das geplante Nahversorgungszentrum nicht ausgelöst.*

*Somit wird der Einwand nicht berücksichtigt.*

#### Ordnungsamt

Es besteht mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) Einverständnis, wenn sie gem. dem Gutachten des Büro OPUS durchgeführt und gepflegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Baumaßnahmen an der Breslauer Straße erst begonnen werden kann, wenn die CEF-Maßnahmen hergestellt und wirksam sind.

Um ungeachtet der Herstellung der CEF- Maßnahmen Verbotstatbestände auf den bebauenden Baugrundstücken an der Breslauer Straße zu vermeiden, sind dort dringend geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen.

*Die CEF-Maßnahmen sind bereits durchgeführt und durch das OA abgenommen.*

*Entsprechende Vergrämungsmaßnahmen sind durch den Bauweber bereits vorgenommen worden.*

*Somit ist die Anregung berücksichtigt.*

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist durch ein entsprechendes Monitoring nachzuweisen.

*Die entsprechenden Monitoring -Maßnahmen sind bereits im geschlossenen städtebaulichen Vertrag vereinbart.*

*Somit ist die Anregung berücksichtigt.*

Bund Naturschutz in Bayern e.V. , Kreisgruppe Fürth (BUND)

1. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A6 Fl. Nr. 827 und 828

1.1 Die Fläche liegt nördlich des Herboldshofer Landgrabens zwischen Grundstücken, die Gehölzbewuchs aufweisen. Höhere Gehölze dienen als Ansitze für Greifvögel, die die Gelege bodenbrütender Vogelarten sowie ihren Bruterfolg gefährden. In der Regel halten Bodenbrüter daher mit ihren Nestern auch deutliche Abstände (z.B. 100 Meter) dazu ein. Der Abstand zwischen den Gehölzbeständen beträgt stellenweise nur 110 Meter. Dies bedeutet, dass, nur ein kleiner Teil der Fläche als Fortpflanzungsstätte für die Kiebitze geeignet ist.

Hinzu kommt, dass sich in ca. 150 Meter Entfernung ein großer Mast einer Hochspannungsleitung befindet, der eine besonders weitreichende Ansitzmöglichkeit für Greifvögel darstellt. Der BUND hält daher die beiden Grundstücke als einen Ersatzlebensraum, für die Vogelart Kiebitz nicht für geeignet.

*Zu den gewählten Flächen für die CEF-Maßnahmen A6 ist festzustellen, dass hierzu ein externes Gutachten vorliegt und die gewählten Flächen für geeignet erachtet werden. Diese Meinung wird auch von der unteren Naturschutz Behörde geteilt. Bezüglich der genannten Ansitzmöglichkeiten ist Auszuführen das entsprechende Gehölze und technische Einrichtungen die als Ansitz dienen könnten auch im Geltungsbereich des V+E XIII vorhanden sind und es somit zu keiner Verschlechterung der Qualität der Brutflächen kommt.*

*Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.*

1.2 Außerdem handelt es sich bei der Ausgleichsfläche größtenteils um ein Biotop (Nr. FUE-1273-001) der Biotopkartierung. Die dabei wertgebenden Nass- und Extensivwiesen würden durch die Maßnahmen (Anlegen von Mulden) teilweise beseitigt.

Der BUND Naturschutz lehnt es ab, mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorhandene Biotope zu beeinträchtigen und flächenmäßig zu reduzieren.

*Das Biotop befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 828 und wird von der Feuchtmulde nicht direkt berührt. Diese befindet sich westlich der kartierten Fläche. Darüber hinaus ist festzustellen, dass durch die Anlage der Feuchtmulden im Zusammenhang den bestehenden Nass- und Extensivwiesen die Biodiversität des Biotops erhöht werden kann.*

*Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.*

2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A7 Fl.Nr. 7314.

Die Fläche liegt westlich des Frankenschnellwegs, dessen Böschungen Gehölzbewuchs aufweisen sowie an Biotop Nr. FUE--1049-001 „Gehölz an der Autobahn südlich von Steinach“ der Biotopkartierung. Höhere Gehölze dienen als Ansitze für Greifvögel, die die Gelege bodenbrütender Vogelarten sowie ihre Bruterfolg gefährden. In der Regel halten Bodenbrüter mit ihren Nestern auch Abstände (z.B. 100 Meter) dazu ein. Dies bedeutet, dass nur der westliche Teil der Fläche als Fortpflanzungsstätte geeignet ist. Der BUND hält den geplanten Bereich als einen Ersatzlebensraum für die Vogelart Kiebitz nur teilweise für geeignet. Damit ist jedoch kein flächenmäßiger Ersatz für den Bereich am Reichsbodenfeld gegeben.

*Zu den gewählten Flächen für die CEF-Maßnahmen A7 ist festzustellen, dass hierzu ein externes Gutachten vorliegt und die gewählten Flächen für geeignet erachtet werden. Diese Meinung wird auch von der unteren Naturschutzbehörde geteilt. Bezüglich der genannten Ansitzmöglichkeiten ist Auszuführen das entsprechende Gehölze die als Ansitz dienen könnten auch im Bereich des Geltungsbereiche des V+E XIII vorhanden sind und es somit zu keiner Verschlechterung der Qualität der Brutflächen kommt. Des Weiteren wird durch die Extensivierung der Ausgleichsflächen die Qualität und den Eignungsgrad der Ausgleichsflächen erheblich erhöht.*

*Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.*

3. Für alle Ausgleichsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle im Bebauungsplan festzusetzen.

Das notwendige Monitoring ist über eine Vereinbarung im bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

4. Der BUND weist darauf hin, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren begrenzte oder fragliche Wirkung absehbar ist, eine Fehlinvestition darstellen würde. Zudem müsste dann mit absehbaren Folgekosten gerechnet werden, wenn beim fehlenden Erfolg der Maßnahme anderweitige Flächen beschafft sowie darauf Maßnahmen durchgeführt werden müssten.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden externen Gutachtens welches die Flächen für geeignet erachtet und der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde werden die Befürchtungen des Bund Naturschutz nicht geteilt und zurückgewiesen.

Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.

Der Bau- und Werkausschuss/Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Einwände werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Der Vorhaben und Erschließungsplan mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E XIII Naversorgungszentrum Breslauer Straße wird gem. §10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.		im		
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.		<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 28.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt  
Meyer, Hartmut



Einwände der Bürger im Rahmen der erneuten öffentliche Auslegung zum Satzungsverfahren zur Aufstellung eines V + E Nr. XIII für ein Nahversorgungszentrum Dambach

15/156

<p>Einwand Nr.1</p>	<p>1. Das „Nahversorgungszentrum“ ist in seiner Dimension überzogen. Es sieht eine Geschäftsfläche von über 3000 qm und ca. 130 Parkplätze vor. Es kann nicht alleine von den umliegenden Bewohnern aus Unter-, Oberfürberg und Dambach existieren. Die Folge ist entweder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder (noch schlimmer) eine nach Jahren leer stehende Bauruine mit ungewisser Bestimmung.</p> <p>2. In der unmittelbaren Umgebung wohnt im Moment niemand. Eine evtl. Bebauung ist vorgesehen, aber angesichts vieler Alternativen in dieser Gegend (Oberfürberg -Nord, Grundig-Park, Heilstättenstr. ehem. Bogenschützengelände) eher unwahrscheinlich da deutlich unattraktiver. Ein „Nahversorgungszentrum“, das auf die zu Versorgenden wartet, ist unsinnig -zumindest verfrüht.</p>	<p>Die Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrums, die die Grundlage aller Beratungen und Abschätzungen war beträgt keine 3000 m<sup>2</sup> sondern nur 1497 m<sup>2</sup> (Verbrauchermarkt 1000 m<sup>2</sup>, Bäcker 18 m<sup>2</sup>, Metzger 14 m<sup>2</sup>, Drogerie 420 m<sup>2</sup>, Apotheke 48 m<sup>2</sup>).</p> <p>Der Standort an der Breslauerstraße wurde unter anderem, auch auf Grund der bestehenden Verkehrsfrequenz auf der Breslauerstraße, sowie im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung zwischen der Breslauer Str., der Südwesttangente dem Brünneleinsweg und der Hardenberg Str. gewählt. Der Marktbetreiber geht davon aus, dass ein Teil der Pendler und der zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes sein Angebot nutzt. Somit ist ein Leerstand nicht zu erwarten.</p> <p>Zu den geplanten Stellplätzen für das Nahversorgungszentrum ist festzustellen, dass bei entsprechenden Zentren immer ein großzügiges Angebot an Stellplätzen angeboten wird um auch die Spitzenzeiten problemlos abzudecken. Somit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die angebotenen Stellplätze während der Öffnungszeiten dauerhaft belegt sind bzw. einem ständigen Wechsel unterliegen.</p> <p>Die angesprochene Überdimensionierung wird unter Berücksichtigung der o.g. Argumentation nicht gesehen.</p> <p>Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in Dambach und dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dambach West“ für ein Wohngebiet, kann hier künftig nicht von einer Lage auf der grünen Wiese ausgegangen werden.</p> <p>Des Weiteren ist auch durch die Lage an einer Bushaltestelle und der bestehenden Fahrzeugfrequenz auf der Breslauer</p>
---------------------	--	--

○:  
ω

16/156

	<p>3. Oberfürberg hat mit attraktiven Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern (Frischemarkt ab März 2013, Bäcker, Apotheke, Frisör, Metzger, Poststelle, Sparkasse, Blumen-geschäften, Allgemein-, Zahnarzt-, Krankengymnastikpraxis (Fußpflege) bereits eine „Nahversorgung“. Diese wird durch das Projekt gefährdet. Im Gegensatz zum Dambacher Ge-</p>	<p>Str. mit einer ausreichenden Käuferfrequenz zu rechnen. Die Einschätzung der Attraktivität der geplanten Bebauung kann nicht gefolgt werden. Im Bebauungsplan „Dambach West“ soll im Wesentlichen eine kleinteilige Bebauung festgesetzt werden, die u. a. attraktiv für junge Familien ist. Das Baugebiet Oberfürberg –Nord besitzt zukünftig keine wesentlich größere Attraktivität als die Planung Dambach West. Auch dieser Bereich grenzt direkt an die Südwesttangente und muss von einer Lärmschutzanlage abgeschirmt werden. Auf Grund von i. d. Regel auftretenden Umsetzungshemmnissen bei solchen Baugebieten wird davon ausgegangen, dass eine absolute zeitgleiche Entwicklung beider Flächen unwahrscheinlich ist. Der Grundig-Park wird auf Grund der geplanten Grundstücksgröße sowie der vorgesehenen Exklusivität ein anderes Klientel ansprechen. An der Heilstättenstr., wird im Wesentlichen Geschosswohnungsbau umgesetzt. Somit wird es für jedes der genannten Baugebiete eine entsprechende Zielgruppe geben die jeweils den gewählten Standort als attraktiv ansehen wird. Es besteht nach wie vor eine sehr große Nachfrage nach den hier angebotenen Wohnformen.</p> <p>Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p> <p>Als Einkaufsmöglichkeit in Oberfürberg sind ein Bäcker, eine Sparkassenfiliale, ein kleiner Edeka Markt (derzeit geschlossen) und eine Metzgerei vorhanden. Diese Geschäfte decken somit gerade den täglichen Bedarf. Nachdem im Nahversorgungszentrum ein Vollsortimenter vorgesehen ist, kommt es hier zu einer Ergänzung des Angebots in der Westvorstadt.</p>
--	--	--

Einwände der Bürger im Rahmen der erneuten öffentliche Auslegung zum Satzungsverfahren zur Aufstellung eines V + E Nr. XIII für ein Nahversorgungszentrum Dambach

17/156

<p>lände können hier viele Kunden zu Fuß einkaufen, da die unmittelbare Umgebung am Stadtwald schon seit Jahrzehnten dicht besiedelt ist. Viele dieser Menschen sind Senioren ohne Autos und wenig begütert. Ihre Einkaufsmöglichkeiten werden auf das höchste gefährdet, soziale Brennpunkte geschaffen, welche dann von der Stadt mit finanziellen Mitteln entschärft werden müssen.</p>	<p>Des Weiteren wird sich auf Grund der Lage des Nahversorgungszentrums an der Breslauer Straße die Kundschaft im Wesentlichen aus den Bereichen Unterfürberg sowie Dambach generieren. Somit werden die Auswirkungen auf Oberfürberg gering bleiben und es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Einkaufsstruktur in Oberfürberg zu erwarten.</p> <p>Das Nahversorgungszentrum liegt des Weiteren direkt an einer Bushaltestelle und ist somit auch für Menschen ohne eigenes Auto zu erreichen.</p> <p>Der Zusammenhang zwischen einem Nahversorgungszentrum und dem Entstehen eines sozialen Brennpunktes kann nicht gesehen werden; soziale Brennpunkte entstehen u. a. dann wenn es zu einseitigen Bevölkerungsentwicklungen kommt. All dies wird durch das geplante Nahversorgungszentrum nicht ausgelöst.</p> <p>Somit wird der Einwand nicht berücksichtigt.</p>
--	---



		Träger öffentlicher Belange	Äußerungen und Einwendungen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
Q	66	Ordnungsamt einschl. Untere Naturschutzbehörde (OA)	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit den vorgesehenen CEF- Maßnahmen auf den Flächen 730/4, 827 und 828 Gemarkung Sack, unter der Maßgabe, dass sie gemäß dem Gutachten des Büro OPUS aus Bayreuth durchgeführt und dauerhaft gepflegt werden Einverständnis. Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Baumaßnahmen auf den Flächen im Bebauungsplangebiet an der Breslauer Straße erst begonnen werden kann, wenn die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) hergestellt und wirksam sind.</p> <p>Um ungeachtet der Herstellung der CEF- Maßnahmen in der Gemarkung Sack, Verbotstatbestände nach §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf den demnächst zu bebauenden Baugrundstücken an der Breslauer Straße zu vermeiden, sind dort dringend geeignete Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Wie bereits erläutert, ist die Wirksamkeit der CEF- Maßnahmen durch ein entsprechendes Monitoring nachzuweisen. Es muss ein entsprechendes Konzept aus Risikomanagement und entsprechenden Erfolgskontrollen erstellt und durch ein ornitologisch qualifiziertes Fachbüro ausgeführt werden. Mit dem Monitoring ist unmittelbar nach Herstellung der „CEF-Flächen“ zu beginnen. Das Monito-</p>	<p>Die CEF-Maßnahmen sind bereits durchgeführt und durch das OA abgenommen. Entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen sind durch den Bauweber bereits vorgenommen worden.</p> <p>Somit ist die Anregung berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechenden Monitoring -Maßnahmen sind im bereits geschlossenen städtebaulichen Vertag vereinbart.</p> <p>Somit ist die Anregung berücksichtigt.</p>

19/156

0:  
3

20/156

			<p>ring sollte deshalb unverzüglich beauftragt werden.</p> <p>Bei prognostizierter guter Eignung der CEF-Flächen kann im Allgemeinen von einer Monitoringdauer von 5 bis maximal 10 Jahren ausgegangen werden. Übliche Kontrollzyklen sind dabei 1-3. Jahr, 5. Jahr und 10. Jahr. Die Zahl der Geländebegehungen pro Jahr ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Sinn und Zweck eines Monitoring ist es, unvorhergesehene negative Entwicklungen zu erkennen und darauf zu reagieren. Deshalb sind absolut bindende Vorhersagen zu Dauer und notwendigen Beobachtungszyklen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich. Diese hängen maßgeblich vom Maßnahmen-erfolg und gegebenenfalls notwendigen Nachbesserungen ab.</p> <p>Berichte über die Ergebnisse des Monitoring inklusive eventuell nötiger Nachbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde einmal jährlich vorzulegen.</p>	
S	71	Bund Naturschutz in Bayern e.V. , Kreisgruppe Fürth (BUND)	<p>Der Bund Naturschutz nimmt zu den geänderten Teilen der vorliegenden Planung wie folgt Stellung und verweist im Übrigen auf die bereits zum o.g. Vorhaben abgegebenen Stellungnahmen:</p> <p>1. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A6 FI.Nr. 827 und 828</p> <p>1.1 Die vorgesehene Fläche liegt nördlich des Herboldshofer Landgrabens zwischen anderen Grundstücken, die Gehölzbewuchs aufweisen.</p>	<p>Zu den gewählten Flächen für die CEF-Maßnahmen A6 ist festzustellen, dass hierzu ein externes Gutachten vorliegt und die ge-</p>

21/156

		<p>Höhere Gehölze dienen als Ansitze für Greifvögel, Elstern etc., die die Gelege bodenbrütender Vogelarten wie des Kiebitz sowie ihren Bruterfolg gefährden. In der Regel halten Bodenbrüter daher mit ihren Nestern auch deutliche Abstände (z.B. 100 Meter) dazu ein. Der Abstand zwischen den Gehölzbeständen beträgt stellenweise nur ca. 110 Meter. Dies bedeutet, dass, wenn überhaupt, nur ein kleiner Teil der geplanten Fläche als Fortpflanzungsstätte für die Vogelart Kiebitz geeignet ist. Hinzu kommt, dass sich in ca. 150 Meter Entfernung ein großer Mast einer Hochspannungsleitung befindet, der eine besonders weitreichende Anstanzmöglichkeit für Greifvögel darstellt. Der BUND Naturschutz hält daher den Bereich der beiden Grundstücke als einen substanziellen Ersatzlebensraum, der den gesetzlichen Anforderungen genügt, für die Vogelart Kiebitz nicht für geeignet.</p> <p>1.2 Außerdem handelt es sich bei der geplanten Ausgleichsfläche größtenteils um das Biotop Nr. FUE-1273-001 der amtlichen Stadtbiotopkartierung. Die dabei wertgebenden Nass- und Extensivwiesen würden durch die in der Planung beabsichtigten Maßnahmen (Anlegen von Mulden) teilweise beseitigt. Der BUND Naturschutz lehnt es ab, mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorhandene Biotope zu beeinträchtigen und flächenmäßig zu reduzieren.</p>	<p>wählten Flächen für geeignet erachtet werden. Diese Meinung wird auch von der unteren Naturschutz Behörde geteilt. Bezüglich der genannten Anstanzmöglichkeiten ist Auszuführen das entsprechende Gehölze und technische Einrichtungen die als Anstanz dienen könnten auch im Bereich des Geltungsbereiches des V+E XIII vorhanden sind und es somit zu keiner Verschlechterung der Qualität der Brutflächen kommt.</p> <p>Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Das genannte und kartierte Biotop befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 828 und wird von der Feuchtmulde nicht direkt berührt. Diese befindet sich westlich der kartierten Fläche. Darüber hinaus ist festzustellen, dass durch die Anlage der Feuchtmulden im Zusammenhang den bestehenden Nass- und Extensivwiesen die Biodiversität des Biotops erhöht werden kann.</p> <p>Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt</p>
--	--	--	---

22/156

			<p>2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A7 FI.Nr. 7314. Die vorgesehene Fläche liegt westlich des Frankenschnellwegs, dessen Böschungen Gehölzbewuchs aufweisen sowie an Biotop Nr. FUE--1049-001 „Gehölz an der Autobahn südlich von Steinach“ der amtlichen Biotopkartierung. Höhere Gehölze dienen als Ansitze für Greifvögel, Elstern etc., die die Gelege bodenbrütender Vogelarten wie des Kiebitz sowie ihren Bruterfolg gefährden. In der Regel halten Bodenbrüter daher mit ihren Nestern auch deutliche Abstände (z.B. 100 Meter) dazu ein. Dies bedeutet, dass nur der westliche Teil der geplanten Fläche als Fortpflanzungsstätte für die Vogelart Kiebitz geeignet ist. Der BUND Naturschutz hält daher den geplanten Bereich als einen substanziellen Ersatzlebensraum, der den gesetzlichen Anforderungen genügt, für die Vogelart Kiebitz nur teilweise für geeignet. Damit ist jedoch bei Weitem kein flächenmäßiger Ersatz für den Bereich am Reichsbodenfeld gegeben.</p> <p>3. Für alle erforderlichen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist eine fachgerechte Erfolgskontrolle verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen. Sollte sich dabei ergeben, dass sich die beabsichtigte Ansiedlung der betroffenen streng geschützten Tierarten nicht einstellt, ist eine wirksame Nachbesserung dieser bzw. Neuschaffung anderer geeigneter Ausgleichsmaßnahmen im Be-</p>	<p>werden.</p> <p>Zu den gewählten Flächen für die CEF-Maßnahmen A7 ist festzustellen, dass hierzu ein externes Gutachten vorliegt und die gewählten Flächen für geeignet erachtet werden. Diese Meinung wird auch von der unteren Naturschutzbehörde geteilt. Bezüglich der genannten Ansitzmöglichkeiten ist Auszuführen das entsprechende Gehölze und technische Einrichtungen die als Ansitz dienen könnten auch im Bereich des Geltungsbereiches des V+E XIII vorhanden sind und es somit zu keiner Verschlechterung der Qualität der Brutflächen kommt. Des Weiteren wird durch die Extensivierung der Ausgleichsflächen die Qualität und den Eignungsgrad der Ausgleichsflächen erheblich erhöht.</p> <p>Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Das notwendige Monitoring ist über eine Vereinbarung im bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p>
--	--	--	---	--

			<p>bauungsplan verbindlich festzusetzen, und zwar solange, bis das Ziel der Maßnahme durch die fachgerechte Erfolgskontrolle nachgewiesen wird.</p> <p>4. Der BUND Naturschutz weist darauf hin, dass eine im Bebauungsplan verbindliche Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, deren sehr begrenzte oder sogar fragliche Wirkung absehbar ist, eine Fehlinvestition der damit verbundenen Finanzmittel darstellen würde. Zudem müsste dann mit absehbaren Folgekosten gerechnet werden, wenn beim fehlenden Erfolg der Maßnahme anderweitige Flächen beschafft sowie darauf Maßnahmen durchgeführt werden müssten.</p>	<p>Unter Berücksichtigung des vorliegenden externen Gutachtens welches die gewählten Flächen für geeignet erachtet und der Zustimmung der unteren Naturschutz Behörde werden die Befürchtungen des Bund Naturschutz nicht geteilt und zurückgewiesen.</p> <p>Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.</p>
--	--	--	--	--

23/156





so Ladengebiet	TH max. 6,00m
I	0,8
a	FD/PD

### A: ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 **so** sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ladengebiet
  - 2.2 **TH max. 6,00m** maximale Traulhöhe 6,00m
  - 2.3 **0,8** Grundflächenzahl
  - 2.4 **FD/PD** Flachdach/Pultdach 0-10°
  - 2.5 **I** Anzahl der Vollgeschosse
  - 2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen abweichende Bauweise
  - 3.1 **a** abweichende Bauweise
  - 3.2 Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 4.2 **F+R** Fuss- und Radweg
  - 4.3 Verkehrsgrünfläche
  - 4.4 Stellplätze
  - 4.5 Einfahrtsbereich
  - 4.6 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.7 Gehwege
- Grünordnung
  - 5.1 Festsetzung Baumeupflanzung
  - 5.2 Zu erhaltende Bäume
  - 5.3 private Grünflächen
  - 5.4 Extensiv begrünte Dachfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - 6.1 Elektrizität/Umformstation

Der Stadtrat von Fürth hat in der Sitzung am 17.12.2008 auf Antrag die Einleitung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde durch Amtsblatt Nr. 1 vom 21.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 27.08. bis 11.09.2009 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf hat in der Zeit vom 27.08. bis 10.09.2009 stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom ..... als Entwurf beschlossen worden.

Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wurde über die Dauer von 1 Monat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Fürth, den  
Stadt Fürth  
Baureferat

Krause  
Stadtbaurat

Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürth, den  
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. ... vom ..... rechtsverbindlich geworden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth, den  
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung  
Oberbürgermeister

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung
 

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Ladengebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. ( SO Läden)

Folgende Verkaufsflächen sind zulässig:

Verbrauchermarkt	ca. 1000m <sup>2</sup>	entspricht 66,7%
Bäcker	ca. 10m <sup>2</sup>	entspricht 1,2%
Metzger	ca. 14m <sup>2</sup>	entspricht 0,9%
Drogerie	ca. 420m <sup>2</sup>	entspricht 28,0%
Apotheke	ca. 48m <sup>2</sup>	entspricht 3,2%

Alle Geschäfte sind baulich und räumlich getrennt zu errichten und zu betreiben. Sie dürfen nicht zusammengeklappt werden. Außerdem befindet sich eine Sparkassenfiliale im Baugebiet.
- Maß der baulichen Nutzung
 

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planblatt festgesetzte maximale Traulhöhe, sowie die Grundflächenzahl festgesetzt.
- Bauweise
 

Bei der abweichenden Bauweise nach BauNVO § 22 (4) gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, mit der Abweichung dass Gebäude mit und einer Länge von mehr als 50m zugelassen sind.
- Dachform, Dachneigung und Traulhöhen
 

Als Dachform sind Pult - und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 0° - 10°. Die festgesetzte Traulhöhe bezieht sich auf die geplante Geländehöhe über Parkplatz.
- Stellplätze
 

Die Stellplätze sind entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen.
- Festsetzungen zur Grünordnung
  - 6.1 Pflanzgebot für Bäume
 

Die im Planblatt festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Arten sind unter 6.2.2 festgesetzt.

Für die Unterpflanzung sowie Pflanzflächen in verkehrstechnischen Sichtdreiecken sind auch Bodendeckerrosen und nicht heimische Gehölzarten zulässig.

Die Pflanzungen sind so zu pflegen, daß sich die Holzöze artgerecht entwickeln können (fachgerechter Verjüngungsschnitt Unterlassung von Pesticideinsatz)

Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Bei Ausfall der Pflanzungen ist gleichwertig nachzupflanzen. Die Ausführungsstandards für Bepflanzungen der Stadt Fürth sind zubeachten.

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. ....

Die Stadt Fürth erläßt gemäß Stadtratsbeschluss vom ..... aufgrund von § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509),

Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - Bay NatSchG) i.d.F. der Bek. vom 23.12.2005 (GVBl 2006, S. 2; BayRS 791-I-UG), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl S. 66)

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588; BayRS 2132-I-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl S. 66)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl S. 796; BayRS 2020-I-I) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl S. 400)

folgende Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. ....

§ 1  
Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt vom .....

§ 3  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Fürth, den  
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung  
Oberbürgermeister

Änderungen: Datum: Name: Verfahrensstand:  
14.12.2011, Architekturbüro Kollischon 26.11.2012, 7. Lärmschutz erneute öffentliche Auslegung

Stadtplanungsamt Fürth, Fürth, Most Dipl.- Ing., Amtsleiter

- Arten der Einzelbäume
 

QC Quercus Cerris (Zerreiche) H. 3xv.mDb.Stu 18/20  
AP Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitzahorn) H 3xv. mDb. StU 18/20  
Tt Tilia Tomentosa Brabant (Linde) H. 3xv. mDb. StU 18/20  
QR Quercus robur (Stieleiche) H 3xv.mDb. StU 18/20  
Tl Tilia cordata "Greenspire" (Winterlinde) H 3xv. mDb. StU 18/20
- Straucharten
 

Cornus mas - Kornelkirsche	Malus sylvestris - Holzapfel
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Prunus spinosa - Schlehdorn
Corylus avellana - Gew. Haselnuss	Prunus pyramidalis - Wildbirne
Crataegus monogyna - Weißdorn	Rosa canina - Hundrose
Cydonia oblonga - Quitte	Sambucus nigra - Holunder
Euonymus europaea - Spindelstrauch	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum opulus - Gew. Schneeball
- Schallschutz
 

Lärmerzeugende Anlagen, z. B. Lüftungs- und Kühlanlagen, sind so ausulegen, dass die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung nicht überschritten werden. Die Summe aller auf die Immissionsorte einwirkenden Geräusche ist maßgebend. (Schall- technisches Gutachten des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH Nr. 16.08.1398 vom 20.08.2008).

Es wird ein maximaler Schalleistungspegel zur Begrenzung der Schallemissionen der Zu- und Abluftöffnungen (jeweils max. 73 dB(A)), der Kältetechnik (max. 73 dB(A)) und des Abgaskamines (max. 73 dB(A)) festgesetzt. Auf nächtliche Anlieferungen (22:00 - 06:00 Uhr) für das Ladengebiet ist vollständig zu verzichten.
- Hinweis
 

Die notwendige CEF-Maßnahme gem. den beiliegenden Gutachten wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

### Fürth Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan V + E Nr. XIII für das Gebiet: "NAHVERSORGUNGSZENTRUM BRESLAUER STRASSE"



entworfen: gezeichnet: geprüf:

ARCHITEKTURBÜRO KOLLISCHON  
50530 WENDELSTEIN ZUM HANDWERKERHOF 1  
Tel.: 09129-28288-0 Fax.: 09129-28288-10

Bestandteile:

Änderungen: Datum: Name: Verfahrensstand:  
14.12.2011, Architekturbüro Kollischon 26.11.2012, 7. Lärmschutz erneute öffentliche Auslegung

Stadtplanungsamt Fürth, Fürth, Most Dipl.- Ing., Amtsleiter



# Begründung

## und Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII  
„Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“

für den Bereich der Grundstücke  
Fl. Nrn. 1305/1; 1306/1 TF; 1304/2 TF; 86 TF; 443/1 TF; 447; 451/13 TF; 1306/5  
Gemarkung Dambach

Vorhabenträger:

Grundstücksgemeinschaft  
Reichsbodenfeld GmbH & Co. KG  
Würzburger Straße 196/198  
90766 Fürth

Bearbeitung:

Hans G. Kollischon  
Architekt  
Zum Handwerkerhof 1  
90530 Wendelstein

Grünordnung:

Roland Ellinger  
Landschaftsarchitekt  
Bubenfeldstraße 4  
90556 Cadolzburg

Aufgestellt: 13.08.2009  
Geändert: 08.02.2010  
Geändert: 09.03.2011  
Geändert: 20.11.2011  
Geändert: 14.12.2011  
Geändert: 29.10.2012

## Inhaltsverzeichnis

1. Bestandsbeschreibung
  - 1.1 Lage des Plangebietes
  - 1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzungen
  - 1.3 Umgebung des Plangebietes
  - 1.4 Verkehrsanbindung / Erschließung
  - 1.5 Belastungen und Bindungen
2. Planungsrechtliche Situation
  - 2.1 Verbindliche Bauleitplanung
  - 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung
3. Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - 3.1 Anlass der Aufstellung
  - 3.2 Planerfordernis
  - 3.3 Ziele und Leitgedanken
4. Begründung der Festsetzungen
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise
  - 5.4 Überbaute Grundstücksflächen
  - 5.5 Stellplätze
  - 5.6 Gebäudegestaltung
  - 5.7 Grünordnung
  - 5.8 Erschließung

5. Verfahrensstand

### Umweltbericht

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes  
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen  
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung  
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen  
Methodik der Umweltprüfung  
Monitoring  
Zusammenfassung

## **1. Bestandsbeschreibung**

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt südlich der Breslauer Straße und östlich der Südwesttangente. Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung des Planblattes zu entnehmen.

### **1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzungen**

Der im Lageplan dargestellte Geltungsbereich umfasst ca. 14.500 m<sup>2</sup>.

Er beinhaltet auch die Zuwegung zum Anwesen Brünneleinsweg 162.

Das eigentliche Plangebiet ist als eben zu bezeichnen und liegt auf dem Niveau der Breslauer Straße. Das Grundstück wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt.

### **1.3 Umgebung des Plangebietes**

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Süd-West-Tangente, im Norden durch die Breslauer Straße begrenzt.

Im Süden und im Osten schließt Ackerland an.

### **1.4 Verkehrsanbindung / Erschließung**

Das Plangebiet wird von der Breslauer Straße aus erschlossen

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet durch die Bushaltestelle Breslauer Straße / Mohnweg gut angebunden. (Buslinien 171 Eigenes Heim/Waldkrankenhaus, bzw. Oberfürberg und 178 Brünneleinsweg-Ronhofer Schleife).

Die erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal, Gas etc.) sind noch nicht vorhanden und müssen neu verlegt werden.

### **1.5 Belastungen und Bindungen**

Im Geltungsbereich des V + E Planes liegen gemäß Verdachtsflächenkataster der Stadt Fürth keine Hinweise auf anthropogene Auffüllungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Kleinrammbohrungen trafen an allen Bohransatzpunkten auf natürlich anstehendes Bodenmaterial und bestätigen somit die Ergebnisse der historischen Erkundung.

Bei den Bodenluftuntersuchungen durch HPC Harress Pickel Consult AG im Oktober 2006 wurden keine Hinweise auf ein Vorhandensein umweltrelevanter Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Bei der Feststoff- und Bodenluftuntersuchung liegen die Gehalte aller untersuchten Parameter unter dem Hilfwert 1 nach Bay. LfW-Merkblatt 3.8/1. Eine Prüfwertüberschreitung für den Ort der Beurteilung ist daher nicht zu erwarten.

Der Zuordnungswert für Böden, d.h. die abfallrechtliche Einstufung ist als ZO-Material zu werten.

Das Plangebiet ist durch Lärm- und Luftbelastung geprägt. Die tatsächliche Luftbelastung wird durch eine Luftgütemessung überprüft.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Verbindliche Bauleitplanung**

Nachdem für das zu bebauende Grundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, hat der Stadtrat der Stadt Fürth zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen, entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII gem. § 11 BauGB einzuleiten.

### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt hier eine Sonderbaufläche - Ladengebiet - dar. Damit ist die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

## **3. Anlass und Ziele zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **3.1 Anlass der Aufstellung**

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und hier insbesondere einer verbrauchernahen Versorgung für die Bevölkerung zu schaffen.

### 3.2 Planungserfordernis

- für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ festzusetzen.
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verkehrstechnisch ordnungsgemäßen Erschließung sowohl für den Anliefer- als auch für den Kundenverkehr zu schaffen.
- auf dem Grundstück 130 Stellplätze zu errichten
- die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festzusetzen.

### 3.3 Ziele und Leitgedanken

Die verkehrstechnisch sehr gut erschlossene Lage des Grundstücks bietet beste Voraussetzungen für die nachhaltige Funktionstüchtigkeit des geplanten Nahversorgungszentrums, dessen Schwerpunkt ein Rodi Verbrauchermarkt als Vollsortimenter, sowie Sparkassenzweigstelle, Apotheke, Drogerie, Bäcker und Metzger sind.

#### Altlasten

Das Areal des künftigen Ladengebiets wurde seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt, so dass keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht vorliegen.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Folgenden wird beurteilt, ob und in wie weit durch die Inanspruchnahme der Flächen für das geplante Sondergebiet einschließlich der Erschließung Artenschutzbelange gem. Art. 12 und 13 der Richtlinie 91/43/EWG und nach Art. 5 und 7 der Richtlinie 79/409/EWG berührt sind.

Nach Auswertung aller vorhandener Daten (ABSP, Biotopkartierung, örtliche Bestandserhebung) sowie Befragung der Unteren Naturschutzbehörde kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende streng geschützte und gemäß „Rote Liste Bayern“ stark gefährdeten Tierarten Feldhase, Kiebitz, Rebhuhn und Feldlerche vor.

Die potenzielle Bedeutung für Arten, die ihren (Teil-) Lebensraum in und an Getreideäckern haben (z.B. Feldlerche, Graumammer, Zauneidechse u.a.) ist durch die Störfaktoren „Verkehrslärm“ und „Erschütterungen“ minimiert.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen bleiben die Großbäume vollständig erhalten. Deren Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für an Siedlungen angepasste Tierarten, v.a. Vögel wird durch die zusätzliche Pflanzung von etwa 31 Großbäumen durch die Baumaßnahme gefördert.

## 4. **Begründung der Festsetzungen**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ladengebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 Bay NVO festgesetzt.

Nachdem die Nutzung des Grundstücks in der bisherigen Form nicht mehr fortgeführt wird, wurde das Konzept zum Ausbau der bestehenden Einzelhandelsnutzung für die verbrauchernahe Versorgung entwickelt. Das Vorhaben dient vor allem der Nahversorgung des Wohngebiets links und rechts der Breslauer Straße. Durch das geplante Nahversorgungszentrum wird die Kaufkraft am Ort erhalten und die Versorgung des Wohngebiets erheblich verbessert. Verkehrsbewegungen zu entfernt liegenden Einkaufseinrichtungen werden dadurch reduziert.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgehend von dem für das Nahversorgungszentrum erforderlichen Flächenbedarf.

Die Gesamt-Bruttogeschossfläche liegt bei ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche setzt sich nunmehr wie folgt zusammen:

Verbrauchermarkt	ca.	1.000 m <sup>2</sup> =	66,7 %
Drogeriemarkt	ca.	420 m <sup>2</sup> =	28,0 %
Metzger	ca.	14 m <sup>2</sup> =	0,9 %
Bäcker	ca.	18 m <sup>2</sup> =	1,2 %
Apotheke	ca.	48 m <sup>2</sup> =	3,2 %

In der Verkaufsfläche sind die Kassenzonen, jedoch nicht die Mall-, Lager- und Nebenflächen enthalten.

Außerdem befindet sich eine Sparkassenfiliale im Baugebiet.

Die Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich aus den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Als Dachform wird ein flach geneigtes Pultdach vorgesehen. Die restliche Dachfläche ist als begrüntes Flachdach geplant.

#### 4.3 Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise gem. BauNVO § 22 (4) gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gem. BauNVO § 22 (2). Es werden jedoch Gebäude mit einer Länge über 50m zugelassen.

Die Geschossigkeit wird auf I Geschoss, Erdgeschoss, festgelegt.

Die Traufhöhe wird mit 6,00 m festgesetzt.

#### 4.4 Überbaute Grundstücksfläche

Die überbaute Grundstücksfläche wird mit der Baugrenze bestimmt.

Die Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksflächen fest, bestimmen damit die Lage der Gebäude und gewährleisten die Funktion des Ladengebietes „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“.

#### 4.5 Stellplätze

Es werden 130 Stellplätze zum reibungslosen Einkaufen nachgewiesen.

##### Ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung

Der ruhende Verkehr wird westlich des geplanten Neubaus parallel zur Breslauer Straße in Form von 130 ebenerdigen Stellplätzen nachgewiesen. Um den Fahrverkehr reibungslos abwickeln und ihn auf ein Mindestmaß beschränken zu können sowie um jeglichen Parksuchverkehr außerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen, werden die Mindestanforderungen für den Stellplatzbedarf deutlich überschritten.

Die Anlieferung erfolgt über eine Rampeanlage im Süden des Gebäudes. Durch den Einbau einer Torabdichtung werden die Verladeemissionen minimiert.

#### 4.6 Gebäudegestaltung

Es sind 2 Gebäudeteile geplant. Der östliche Gebäudeteil erhält ein Pultdach und ein Flachdach, Dachneigung max. 10°. Die Abgrenzung des Pultdaches zum Flachdach ist mit einer Perlschnur im Planblatt dargestellt.

Die Flachdachfläche wird extensiv begrünt.

Der 2. Gebäudeteil nach Westen ist als Flachdachgebäude, begrünt, dargestellt.

Beide Gebäudeteile bilden einen Lärmschutzriegel zur Breslauer Straße. Der Lärmschutz wird im Flachdachbereich durch eine durchlaufende Mauer Scheibe gewährleistet.

#### 4.7 Grünordnung

##### 4.7.1 Grünordnungskonzept

Das Baugebiet liegt im Stadtteil Unterföhrberg und grenzt an seiner Südwestseite an die Südwesttangente sowie im Nordwesten an die Breslauer Straße an. Entlang der Breslauer Straße liegt ein 8 bis 15 m breiter Grünstreifen mit einer Lindenbaumreihe, die das Baufeld von Beginn an im Ortsbild gut einbindet.

Der gesamte Neubaubereich im Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Es ist weder Baum- noch Strauchbestand vorhanden. Seltene oder bedrohte Pflanzenarten sind aufgrund der Standortgegebenheiten sowie auf Grundlage der vorhandenen Daten (Bayer. Biotopkartierung, ABSP) nicht festzustellen.

Das Grünordnungskonzept sieht vor, den Parkplatz des Einkaufszentrums sowie die internen Erschließungsflächen mit Großbäumen zu überstellen. Die schmalen Grünstreifen werden mit niedrigen und halbhohen Gehölzen bepflanzt, um sowohl die verkehrstechnischen Sichtdreiecke einzuhalten, als auch um die Übersicht über die Gesamtanlage zu den Läden von der Breslauer Straße aus zu gewährleisten.

##### 4.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Bauflächen im Geltungsbereich ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i. d. F. vom 29.07.2009 anzuwenden.

Die Bestimmung des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie die Möglichkeiten zur Regelung des Ausgleichs werden gemäß der „Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen“ der Stadt Fürth vollzogen.

Bewertung der Satzungsfläche und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (vgl. Anlage 14 Bestandsplan M 1: 1000 zur Wertermittlung)

Bestandsbewertung nach ökologischen Wertefaktoren gemäß der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Stadt Fürth

Fl.Nr.*	Kennziffer	Fl. ** kürzel	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert- faktor	Wertpunkt summe WP
<b>443/1 Tfl.</b>	7.6	1	Versiegelte Verkehrsflächen	620	0,0	0
<b>443/1 Tfl.</b>	5.7	2	Intensiv gepflegte Strassenränder	280	0,2	56
<b>443/1 Tfl.</b>	9.13	3	Intensiver Acker	175	0,3	53
<b>447</b>	5.7	4	Intensiv gepflegte Strassenränder	170	0,2	34
<b>443/2 Tfl.</b>	9.13	5	Intensiver Acker	2.710	0,3	813
<b>1306/1 Tfl.</b>	9.13	6	Intensiver Acker	3.540	0,3	1062
<b>86, Tfl.</b>	9.13	7	Intensiver Acker	1.090	0,3	327
<b>1305/1</b>	9.13	8	Intensiver Acker	1.030	0,3	309
<b>1304/2 Tfl.</b>	9.13	9	Intensiver Acker	1.880	0,3	564
<b>451/13 Tfl.</b>	5.6	10	Extensiv gepflegte Strassenränder	1.670	0,3	<b>501</b>
<b>451/13 Tfl.</b>	1.1	10	Heimische, standortgerechte Einzelbäume	12 x 50 m <sup>2</sup> = 600	0,8	480
<b>451/13 Tfl.</b>	7.6	11	Versiegelte Verkehrsfläche	80	0,0	0
<b>1306/5 Tfl.</b>	7.6	12	Versiegelte Verkehrsflächen	300	0,0	0
<b>1306/5 Tfl.</b>	9.13	13	Intensiver Acker	380	0,3	114
<b>1306/5 Tfl.</b>	5.7	14	Intensiv gepflegte Straßenränder	75	0,2	15
<b>Gesamtwertzahl Bestand</b>				14.000		<b>4.328</b>

\* Gmkg. Unterfürberg

\*\* dargestellt im Bestandsplan zur Wertermittlung

4.7.3 Bewertung des Entwicklungsziels im Satzungsbereich nach ökologischen Wertefaktoren gemäß der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Stadt Fürth

Kennziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert- faktor	Wertpunkt summe WP
1.1	31 St. heimische standortgerechte Einzelbäume x 20 m <sup>2</sup> (Neupflanzung)	620	0,8	496
1.1	12 St. heimische standortgerechte Einzelbäume (vorh. Lindenbaumreihe) wie Bestandsbewertung	600	0,8	480
5.3	Abstandsgrünflächen	1.550	0,3	465
5.6	Extensiv gepflegte Straßenränder (Straßenbegleitgrün mit Lindenbaumreihe)	1.670	0,3	501
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder (Parkplatzbegleitgrün)	550	0,2	110
7.1	Extensiv begrünte Dachflächen	1.900	0,4	760
7.5	Stellplätze mit sickerfähiger Fuge	1.700	0,1	170
7.6	Versiegelte Fläche (Asphalt, dichtfugiges Pflaster und Gebäude ohne Dachbegrünung) – Privatflächen	4.080	0,0	0
7.6	Versiegelte Verkehrsfläche – öffentliche Verkehrserschließung	2.550	0,0	0

	<b>Gesamtwertzahl Entwicklung</b>			<b>2.982</b>
--	-----------------------------------	--	--	--------------

Die Differenz der beiden Wertetabellen Bestand – Entwicklungsziel = Ausgleichsflächenbedarf beträgt 1.346 Wertepunkte. Davon entfallen 489 Wertepunkte für die öffentliche Verkehrserschließung (1.630 m<sup>2</sup> Neuversiegelung x 0,3 WP).

#### 4.7.4. Ausgleichsfläche

Die externen Ausgleichsmaßnahmen, die sich nicht auf dem Baugrundstück umsetzen lassen entsprechen 1.346 Wertepunkten, sie werden auf folgenden externen Ausgleichsflächen nachgewiesen:

Städtisches Ökokonto

- Renaturierung „Bucher Landgraben“ (Fl. Nr. 362, Gmkg. Ronhof) lt. Planblatt M 1 :2000 und Maßnahmenbeschreibung (s. Begründung V+E XIII). Hier erfolgt eine anteilige Zuordnung von 2300 m<sup>2</sup> (= 827 Bewertungspunkte).

Flächen für CEF-Maßnahmen

Durch die gemeinsamen notwendigen CEF- Maßnahmen für den V+E XIII und den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 278d kommt es auf den betreffenden Grundstücken auch zu einer ökologischen Aufwertung. Gem der Bilanzierung des Grünflächenamtes (siehe Anlage) ergeben sich hierbei insgesamt 6983 Ökopunkte. Anteilig hiervon entfallen 519 Ökopunkte auf den V+E XIII.

Somit gehen in den externen Ausgleich 827 Ökopunkte aus dem städtischen Ökokontos und 519 Ökopunkte aus den Flächen für CEF-Maßnahmen ein; die Fehlenden 1.346 Wertepunkten sind somit ausgeglichen. Die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die beiden Maßnahmen werden mit Meldung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) Hof flächenscharf dem V+E XIII zugewiesen.

#### 4.8. Erschließung

Für die Zufahrt zum Ladengebiet ist eine Abbiegespur geplant.

Die Ein- und Ausfahrten ins Ladengebiet sind im Planblatt dargestellt.

Zur energetischen Versorgung des Plangebiets ist eine Trafostation erforderlich, die an der südöstlichen Rampenausfahrt situiert wird.

### 5. Verfahrensstand

1. Mit Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2008 wurde das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“ eingeleitet.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.08. bis zum 10.09.09 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 01.10 bis zum 12.11.10 durchgeführt.
5. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.01.12 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.02. bis 09.03.12 statt.
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... als Satzung beschlossen.
8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. ... vom ..... wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“ rechtsverbindlich

## Umweltbericht

### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XIII verfolgt das Ziel, die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur ortsnahen Vollversorgung der Bevölkerung zu schaffen. Der Bedarf bzw. die zulässigen Verkaufsflächen wurden von der Stadt Fürth geprüft.

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Mensch

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Aus- gleich der nachteiligen Aus- wirkungen.
<p>Die Flächen für das Sondergebiet werden derzeit rein landwirtschaftlich für Ackerbau genutzt.</p> <p>Im Westen grenzt die Südwesttangente, im Norden die Breslauer Straße an. Östlich und südlich schließen sich Ackerflächen an, für die ihrerseits Planungen zur Umwandlung in ein Wohnbaugebiet bestehen.</p>	<p>Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan</p> <p>Anlage 3</p> <p>Flurkarte M 1:1000</p>	<p><u>Bau:</u> Die Störung von Siedlungsräumen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm und</li> <li>- Luftschadstoffe sowie</li> <li>- Staub</li> </ul> <p>ist während des Baus unvermeidbar. Sie wird durch die geltenden Schutzvorschriften minimiert.</p> <p><u>Betrieb:</u> Mit der geschlossenen Bebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze entsteht zum einen für die dahinter liegenden Wohngebiete ein (Lärm-)schutzbau, der die vorgenannten negativen Wirkfaktoren reduziert. Zum andern präsentiert sich das Nahversorgungszentrum optimal zum öffentlichen Straßenraum.</p> <p>Der Gebäuderiegel selbst wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen ausgestattet.</p> <p>Im Bereich des NVZs kommt es aufgrund der hohen Kundenfrequenz mit Pkws und Lieferverkehr zu einer Erhöhung von Luftschadstoff- und Lärmemissionen.</p>	<p>Geschlossene Riegelbebauung entlang südlicher Grundstücksgrenze des Sondergebiets als „Lärmschutzbau“</p> <p>Passive Lärmschutzmaßnahmen an Heiz- und Lüftungsanlagen</p> <p>Erschließungsanbindung des Einkaufszentrums an Hauptverkehrsstraße und Abschirmung des Kunden- und Lieferverkehrs aus dem zu entwickelnden Wohngebiet.</p>

### Pflanzen und Tiere

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
<p>a) reine Ackerbauflächen im Bereich des NVZs ohne Gehölzbestand</p> <p>b) Anliegererschließungsstraße mit großzügigem Verkehrsbegleitgrünstreifen zur Breslauer mit Lindenbaumreihe</p> <p>c) Keine geschützten Flächen oder FFH-Flächen im Gebiet oder angrenzend.</p> <p>Keine ABSP-Flächen oder geschützte Biotope</p> <p>d) Vorkommen der streng geschützten und gem. „Rote Liste Bayern“ stark gefährdeten Tierarten Feldhase, Kiebitz, und Lerche</p>	<p>- Landschaftsplan</p> <p>- Biotopkartierung</p> <p>- ABSP</p> <p>- örtliche Bestandserhebung</p>	<p><b>Bau:</b> Aufgrund der geschilderten geringen Wertigkeit für Pflanzen- und Tierarten ist mit der vorgesehenen Bebauung kein planungsrelevanter Verlust von (Teil-)Lebensräumen verbunden.</p> <p><b>Betrieb:</b> Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet werden die in zentralen Ortslagen möglichen (Teil-)Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten wieder hergestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung dieser innerstädtischen Freifläche stellt eine wichtige Maßnahme zum schonenden Landverbrauch und der Lebensräume in der freien Flur dar.</p>	<p>Durchgrünung des Sondergebiets mit Großbäumen</p> <p>Gehölz- und extensive Rasenflächen als (Teil-) Lebensraum für an Siedlungen angepasste Arten.</p> <p>Eine SaP wurde durchgeführt. Es werden Flächen für den Kiebitz und die Feldlerche in den CEF-Maßnahmen beschrieben.</p> <p>Als CEF-Maßnahme Für die Feldlerchen wurden Lerchenfenster auf der Flur Nr. 266 Gem. Fürth, vertraglich gesichert durch eine Vereinbarung mit dem Landwirt, entsprechend dem Gutachten Dr. Heimbucher angelegt (s.A. 14 u15). Die CEF-Maßnahmen für die Kiebitze werden auf den Flächen A6 und A7 entsprechend dem Ergänzenden Gutachten des Büro OPUS Bayreuth angelegt und sind durch entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>

### Boden

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
<p><b>Geologie:</b> Blasensandstein mit Lettenlinsen aus dem Mittleren Keuper mit Sandüberlagerungen</p> <p><b>Böden:</b> Sandige Böden über Sand-Ton-Wechselagerung. Ab ca. 3-5m Tiefe Sandsteine mit Ton-/Tonsteinlagen</p> <p>Geringer Verdacht auf Altlastenstandort wg. jahrzehntelanger landwirtschaftlicher Vornutzung</p>	<p>- Landschaftsplan</p> <p>- geologische Karte</p> <p>Anlage 6</p>	<p><b>Bau- und Anlage / Betrieb:</b></p> <p>Verlust von offenen Bodenflächen (Ackerland) Sonst keine Veränderung der Wirkfaktoren</p> <p>Positive Effekte der Baulückenschließung analog 4.2.2</p> <p>Beachtung der möglichen Altlastenproblematik bei Erdarbeiten</p>	<p>PKW-Stellplätze mit sickerfähigem Betonpflaster.</p> <p>Hochwertige Begrünung der Parkplätze und des Baukörpers.</p>

### Wasser

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Grundwasser mind. 3,5 bis 4,5 m unter GOK anstehend Keine Oberflächengewässer vorhanden Kein Wasserschutzgebiet	- Landschaftsplan - geologische Karte - Auskunft von ortsansässigem Landwirt	<u>Bau- und Anlage / Betrieb:</u> Verlust von offenen Bodenflächen zur Versickerung von Niederschlägen und Nachspeisung des Grundwassers	Regenwasserrückhaltung und –verdunstung durch extensive Dachbegrünung der Flachdächer.  Regenwasserversickerung gem. DWA-A 138 und M 153.
---	--	---	---

#### Klima und Luft

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
Ackerflächen tragen während der Vegetationsperiode zur innerstädtischen Luftfilterung, zur Staubbindung und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.  Positive stadthygienische Wirkungen der Lindenbaumreihe sowie der großzügigen Verkehrsbegleitgrünflächen	- Landschaftsplan - topographische Karte	<u>Bau- und Anlage / Betrieb:</u> Unvermeidbare Verringerung der Grünstrukturen mit ihren Positivwirkungen für das Stadtklima und die Luftverhältnisse werden durch eine intensive Durchgrünung des NVZs Sowie durch eine extensive Begrünung der Flachdächer bestmöglich ausgeglichen. Positive Effekte der Baulückenschließung analog 4.2.2	Durchgrünung des Sondergebiets mit Positivwirkung für Kleinklima und Luft.  Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung über extensive Dachbegrünung.

#### Orts-/Landschaftsbild und Erholung

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
Im Gebiet des NVZs sind keine Landschaftsbild prägenden Strukturen vorhanden Die Baumbepflanzungen entlang der Breslauer Straße und die Gehölzgruppen im Westen schirmen das Areal zu den angrenzenden Hauptverkehrsflächen ab.  Der Erholungswert im Geltungsbereich beschränkt sich auf die Nutzung des getrennt geführten Fuß- und Radweges (Radfahr- und Spazierweg).	- Landschaftsplan - Flurkarte	<u>Bau- und Anlage:</u> Geordnete und städtebaulich angemessen gestaltete Schließung einer innerstädtischen Frei-fläche führt zu einer Verbesserung des Ortsbildes.	Keine Beeinträchtigung, sondern vielmehr Verbesserung des Ortsbildes durch vorgesehene Bebauungskonzept.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
Keine Erkenntnisse über die Existenz von Kultur-, und Bodendenkmalen	- Flächennutzungsplan	<u>Bau- und Anlage:</u> nicht erkennbar	

#### Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

			wirkungen.
Städtebaulich angemessene Entwicklung mit Sondergebiet „Ladengebiet“ in innerstädtisch sinnvoller Lage	- sämtliche Unterlagen gem. 42.1 bis 42.7	Wegen der im Sinne der Heme- robie naturfremden Vornutzung des Baugebiets sowie der städte- baulich stimmigen Ortsentwick- lung ergeben sich auch aus der interaktiven Betrachtung keine zusätzlichen Wirkfaktoren.	

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung des vorgesehenen Bebauungsplans wird dem aktuellen städtebaulichen Bedarf (zentrale Versorgung mit Vollsortiment, Schaffung von Arbeitsstätten) in Fürth Rechnung getragen. Die Bebauungsplanung nimmt insbesondere Rücksicht auf die bestehende Verkehrssituation und schafft mit der Bebauung selbst eine Verbesserung der südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete.

Vermeidbare ökologische Nachteile sind nicht ableitbar.

Die Nichtdurchführung erhält den Status Quo mit landwirtschaftlichen Nutzflächen im Kerngebiet der Stadt Fürth. Die Nachteile bestehen in der Umkehrung der vorgenannten Vorteile des Bebauungsplans.

#### Methodik der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurde auf bestehendes Datenmaterial zurückgegriffen. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten und der vorgesehenen Baumaßnahme sind vertiefte Einzeluntersuchungen nicht angemessen, da die zu erwartenden Auswirkungen aus dem Eingriff mit allgemeinem fachplanerischen Wissen ableitbar sind.

Daraus resultierende Kenntnislücken besitzen mit höchst anzunehmender Wahrscheinlichkeit keine Planungsrelevanz.

#### Monitoring

Die Stadt Fürth führt folgende Eigenkontrollen durch, um die tatsächliche Umsetzung der Umweltstandards zu gewährleisten. Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig erkannt werden, um diesen durch geeignete Maßnahmen begegnen zu können:

- Ortsbegehung im 2- monatigen Turnus während der Bauphase
- Einziehung der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauBG
- Jährliche Überprüfung der CEF-Maßnahme

#### Zusammenfassung

Der vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XIII „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“ schafft die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer innerstädtischen Freifläche durch die ortsnahe Versorgung der Bürger mit einem Vollsortiment, Einzelfachläden sowie Sparkasse. Hierdurch werden auch quartiersnahe Arbeitsstätten geschaffen. Schließlich verbessert sich durch den Lärmschutzriegelbau auch die Lärmsituation für die bestehenden angrenzenden Wohngebiete.

## 6. Planunterlagen

- 01 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V + E XIII
- 02 Vorhaben- und Erschließungsplan
  - 02.01 Grundriss EG GP 200 14.12.2011
  - 02.02 Grundriss Verbrauchermarkt GP 201 14.12.2011
  - 02.03 Grundriss Sparkasse GP 202 14.12.2011
  - 02.04 Übersicht GP 210 14.12.2011
  - 02.05 Schnitte GP 261 14.12.2011
  - 02.06 Ansicht Ost-West GP 271 14.12.2011
  - 02.07 Ansicht Nord- Süd GP 272 14.12.2011
  - 02.08 Grundriss Verkaufsflächen GP 504 14.12.2011 VKF
- 03 Begründung
  - Anlagen zur Begründung
  - 03 Begr. Anlage 03 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Fürth
  - 03 Begr. Anlage 04 Geltungsbereich Stadtgrundkarte

03 Begr. Anlage 05	Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern
03 Begr. Anlage 06	Auszug aus der geologischen Karte Nürnberg-Fürth
03 Begr. Anlage 07	Ökokonto der Stadt Fürth Restaurierung „Herboldshofer Graben und Schmalau-Graben“ Stadtplanungsamt Stadt Fürth 18.02.2004
03 Begr. Anlage 08	Ökokonto der Stadt Fürth Renaturierung des Bucher Landgrabens Stadtplanungsamt Stadt Fürth 30.03.2010
03 Begr. Anlage 09	Lage der Ausgleichsmaßnahme Herboldshofer Graben
03 Begr. Anlage 10	Lage der Ausgleichsmaßnahme Bucher Landgraben
03 Begr. Anlage 11	Baugrundgutachten
03 Begr. Anlage 12	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Grundstück Breslauer Straße/Südwesttangente in Fürth
03 Begr. Anlage 13	Schallschutzgutachten
03 Begr. Anlage 14	Stellungnahme Dr. Heimbucher; „Lerchenfenster“
03 Begr. Anlage 15	Flurkarte „Lerchenfenster“
03 Begr. Anlage 16	Untersuchung Kiebitz Flächen
03 Begr. Anlage 17	Plan Potentialflächen Kiebitz
03 Begr. Anlage 18	Plan zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsberechnung

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	17.04.2013	öffentlich - Beschluss	

**Bebauungsplan Nr.433 Gewerbpark Hardhöhe West - Satzungsbeschluss**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

Anlagen zu Versendung

- Abwägungsvorschlag zu den Einwendungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung
- Abwägungsvorschlag zu den Einwendungen der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung
- Bebauungsplan Nr.433 (Verkleinert als Übersicht)
- Begründung und Umweltbericht vom August 2012

Elektronische Anlagen

- Bebauungsplan Nr.433
- Begründung und Umweltbericht vom August 2012
- Anlage 01\_Eingriff - Ausgleich
- Anlage 02\_spez. artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 03\_Schallschutzgutachten
- Anlage 04.1 Übersichtsplan CEF Maßnahmen
- Anlage 04.2 Übersichtsplan CEF Maßnahmen
- Anlage 05 Stellungnahmen zu Umwelt bezogenen Themen: TöB extern
- Anlage 06 Stellungnahmen zu Umwelt bezogenen Themen: frühzeitigen Bürgerbeteiligung

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Ausführungen und Abwägungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung anzuschließen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 433 Gewerbpark Hardhöhe West sowie die dazugehörige Begründung (mit Anlagen) als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.

3. Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 433 Gewerbepark Hardhöhe West sowie die dazugehörige Begründung (mit Anlagen) gem. § 10 BauGB als Satzung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Einwender vom Ergebnis der Abwägung ihres Einwandes zu benachrichtigen und den Bebauungsplan Nr. 433 Gewerbepark Hardhöhe West ortsüblich als Satzung bekanntzumachen.

**Sachverhalt:**

Bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis angen.	abgel.
1. StR Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 433 Sportpark West	11.12.1985	X	
2. StR Änderung Zielsetzung Hauptverwaltung Quelle	14.10.1993	X	
3. BWA Abschnittsweise Realisierung des Baugebiets	10.03.2010	X	
4. BWA Konkretisierung der nördlichen Erschließungstrasse	05.05.2010	X	
5. StR Erschließungskonzept Konkretisierung der Planungsziele	23.06.2010	X	
6. Bau- und Werkausschuss Auslegungsbeschluss	19.09.2012	X	

Mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.1985 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 Hardhöhe West eingeleitet.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des „Sportpark West“ (Stadion - Spielvereinigung Fürth). Nachdem dann die Flächen durch die Fa. Quelle, zur Errichtung einer Hauptverwaltung erworben wurden, hat der Stadtrat am 14.10.1993 die Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend geändert und den Geltungsbereich erweitert. Diese Zielsetzung ist aus bekannten Gründen nicht mehr relevant. Die Grundstücke wurden durch die Stadt Fürth zurückerworben und sollen künftig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen. Die Zielsetzung wurde neu definiert und unter Berücksichtigung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der hier bereits eine gewerbliche Baufläche darstellt, soll im Bebauungsplan Nr. 433 Hardhöhe West nun ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Zur Entlastung der Würzburger Straße soll das Baugebiet, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, auch an die Hafenstraße angebunden werden. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen wird der Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und den Kleingärten sichergestellt.

Zu diesem Verfahren fanden die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierbei ging eine Vielzahl von Anregungen ein. Die Anregungen wurden im Rahmen des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung durch den Bau- und Werkausschuss bereits abgewogen.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 17.10.2012 bis zum 19.11.2012 durchgeführt.

Die hierbei eingegangenen Anregungen und Bedenken liegen, mit einem Abwägungsvorschlag diesem Beschlussantrag bei und werden Bestandteil des Beschlusses.

Hierbei empfiehlt der Bau- und Werkausschuss dem Stadtrat sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung anzuschließen und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 433 Gewerbepark

## Beschlussvorlage

---

Hardhöhe West sowie die dazugehörige Begründung (mit Anlagen) als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.

Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an und beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 433 Gewerbepark Hardhöhe West sowie die dazugehörige Begründung (mit Anlagen) gem. § 10 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt die Einwender vom das Ergebnis der Abwägung ihres Einwandes zu benachrichtigen und den Bebauungsplan Nr. 433 Gewerbepark Hardhöhe West ortsüblich als Satzung bekanntzumachen.

### Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

### Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 28.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt





# **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

**zum  
Bebauungsplan Nr. 433**

**„Gewerbepark Hardhöhe West“**

**Bearbeitet: Dipl. Ing. (FH) Hartmut Meyer**

**Aufgestellt im Dezember 2011**

**Ergänzt im Mai 2012**

**Ergänzt im August 2012**

**Stadtplanungsamt Fürth**

Most

Dipl.-Ing., Amtsleiter

# Begründung

- 1 Bestandsbeschreibung
  - 1.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung
  - 1.2 Verkehrsanbindung / Erschließung
- 2 Planungsrechtliche Situation
  - 2.1 Raumordnung und Landesplanung
  - 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
  - 2.3 Bebauungsplanung
- 3 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes
- 4 Belastungen des Baugebietes
  - 4.1 Altlasten
  - 4.2 Wasser
  - 4.3 Lärm
  - 4.4 Denkmalschutz
  - 4.5 Landschaftsschutz
  - 4.6 Luft
  - 4.7 Boden
  - 4.8 Naturschutzrechtlicher Eingriff
- 5 Begründung der Festsetzungen
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.4 Stellplätze
  - 5.5 Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauten Grundstücksflächen
  - 5.6 Bolzplatz
  - 5.7 Bauweise
  - 5.8 Gestaltung von Einfriedungen
  - 5.9 Dächer
  - 5.10 Lärmschutz
  - 5.11 Verwendungsverbot von Luft verunreinigenden Stoffen
  - 5.12 Erschließung
  - 5.13 Fläche für Versorgungsanlagen
  - 5.14 Werbeanlagen
- 6 Verfahrensstand

# Umweltbericht

1. Vorbemerkung
  - 1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 433
    - 1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung
    - 1.1.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen
    - 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
  - 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
    - 1.2.1 Fachgesetze
    - 1.2.2 Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen
    - 1.2.3 Flächennutzungsplan
2. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen
  - 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen
    - 2.1.1 Schutzgut Mensch
    - 2.1.2 Schutzgut Pflanzen
    - 2.1.3 Schutzgut Tiere
    - 2.1.4 Schutzgut Boden
    - 2.1.5 Schutzgut Wasser
    - 2.1.6 Schutzgut Klima und Luft
    - 2.1.7 Schutzgut Landschaft
    - 2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
    - 2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
  - 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
    - 2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
  - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
    - 2.3.1 Schutzgut Mensch
    - 2.3.2 Schutzgut Pflanzen
    - 2.3.3 Schutzgut Tiere
    - 2.3.4 Schutzgut Boden
    - 2.3.5 Schutzgut Wasser
    - 2.3.6 Schutzgut Klima/Luft
    - 2.3.7 Schutzgut Landschaft
    - 2.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Güter
    - 2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
  - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
  - 3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
    - 3.1.1 Fachgutachten
    - 3.1.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung
  - 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
  - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

# Begründung

## 1 Bestandsbeschreibung

### 1.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Stadtbereich zwischen der Würzburger Straße, der Hafestraße, der Bahnlinie Fürth-Würzburg, der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Hardhöhe und der Straße „Am Kieselbühl“.

Derzeit ist das Gelände weitgehend unbebaut; die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Areal ist im Wesentlichen nahezu eben; im westlichen Teil fällt es mit einer begrünten Böschungskante relativ steil zur Hafestraße ab.

Die genaue Abgrenzung ist dem Planblatt zu entnehmen.

Östlich des Geltungsbereiches an der Straße „Am Kieselbühl“ befindet sich ein im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 284 h festgesetztes Gewerbegebiet. Daran schließen sich in südlicher Richtung eine Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 008) und die Wohnbebauung auf der Hardhöhe (B-Plan Nr. 343 a) an.

Die Fläche umfasst ein Gebiet von ca. 27 ha.

### 1.2 Verkehrsanbindung / Erschließung

Der Planbereich ist derzeit über die Straße „Am Kieselbühl“ an das Straßennetz angebunden.

Hier kann auch eine Anbindung der Ver- und Entsorgung erfolgen.

Über die Würzburger Straße / Hafestraße / Südwesttangente ist das Plangebiet hervorragend an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt derzeit nur durch die U-Bahn mit dem Bahnhof Hardhöhe.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Diese Vorgaben sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 08.08.2006 dargelegt und werden durch den wirksamen Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung konkretisiert. Der Regionalplan enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fachlichen Ziele für die Entwicklung des Landes. Als räumlich konkrete Ziele aus dem wirksamen Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) sind vor allem folgende anzuführen:

Gemäß dem fachlichen Ziel

B IV 1.2.1 soll „die Ansiedlung von Betrieben in der Industrieregion Mittelfranken bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen“.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürth stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit (Abstands-) Grünflächen entlang der Hafestraße und der Würzburger Straße dar.

Für den Bereich, der an die bestehende Wohnbebauung angrenzt, ist im FNP eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionschutzgesetzes dargestellt.

## 2.3 Bebauungsplanung

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Plangebiet liegt nicht vor.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.1985 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Hardhöhe West“ eingeleitet.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes war zunächst die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des „Sportpark West“ mit einem neuen Stadion für die Spielvereinigung Fürth.

Nachdem die betreffenden Flächen durch die Fa. Quelle zur Realisierung ihrer Hauptverwaltung erworben wurden, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.10.1993 die Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend geändert und der Geltungsbereich erweitert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 38 am 12.11.1993.

Diese Zielsetzungen sind auf Grund der Insolvenz der Fa. Quelle nicht mehr relevant. Die Grundstücke wurden mittlerweile durch die Stadt Fürth zurück-erworben und sollen künftig der Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe dienen. Diese Zielsetzung wurde durch den Bau- und Werkausschuss am 10.03.2010 beschlossen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist unter Berücksichtigung der Ausführungen in 2.2 gewährleistet.

Planungsrechtlich handelt es sich derzeit um einen unbeplanten Außenbereich i. S. d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

## 3. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund der vorhandenen Anfragen bezüglich gewerblicher Grundstücke im Bereich der Stadt Fürth ist von einem erheblichen gewerblichen Siedlungsdruck im Stadtgebiet auszugehen. Nachdem das Potential an gewerblichen Flächen, dass sich im Zuge der Aufgabe der Standorte der US-Arme ergeben hatte, nahezu ausgeschöpft ist, ist es notwendig weitere gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen. Nur so kann eine weitere notwendige kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung sichergestellt werden.

Wie bereits erwähnt hatte der Stadtrat für den Geltungsbereich mit Beschluss vom 11.12.1985 das Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Hardhöhe West“ eingeleitet.

Die durch die Stadt Fürth zurückerworbenen Grundstücke sollen nunmehr der Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe dienen. Unter Berücksichtigung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der hier bereits eine gewerbliche Baufläche darstellt, soll im Bebauungsplan Nr. 433 „Hardhöhe West“ nun ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Zur Entlastung der Würzburger Straße soll das Baugebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan auch an die Hafenstraße, die die Verlängerung der Südwesttangente im dortigen Bereich darstellt, angebunden werden.

Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen ist der Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und den Kleingärten sicherzustellen.

Beim Aufstellungsverfahren sollen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachfolgend genannte Ziele Beachtung finden:

- Entstehung stadtbildverträglicher Baustrukturen,
- Gewährleistung eines spannungsfreien Nutzungsgefüges sowohl innerhalb als auch im Umfeld des Plangebietes,
- Gewährleistung eines umweltverträglichen Nutzungsgefüges, vor Allem hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen,
- Ausgleich der durch die Planung bzw. deren Realisierung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Diese Zielsetzungen wurden durch den Bau- und Werkausschuss am 10.03.2010 beschlossen.

#### 4. Belastungen des Baugebietes

Im Abschnitt 4. werden die bekannten Belastungen aufgezeigt und deren Auswirkungen bzw. der Umgang mit ihnen dargestellt.

Soweit es sich um umweltrelevante Belastungen handelt, werden diese nur aufgezeigt, nachdem eine ausführliche Behandlung im Umweltbericht erfolgt.

##### 4.1 Altlasten

Hinsichtlich etwaiger Altlasten aus dem II. Weltkrieg besteht nach einer Luftbildauswertung und den bereits gemachten Funden der begründete Verdacht, dass im gesamten Plangebiet mit weiteren Bombenblindgängern gerechnet werden muss.

Im Zuge der Baufreimachung diverser Flächen wurde zwischenzeitlich nachgewiesen, dass stellenweise mit schadstoffbelasteten Auffüllungen gerechnet werden muss. Dies ist insbesondere bei Aushubmaßnahmen und auch bei Versickerungsvorhaben zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Aushubmaterialien ist auf geeignete Weise (auf Basis von Deklarationsanalysen) sicherzustellen.

Eine zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser sollte nur erfolgen, wenn vor Errichtung von Versickerungsanlagen nachgewiesen wird, dass im Wirkungsbereich der Versickerung mit keiner Schadstoffmobilisierung zu rechnen ist bzw. für entsprechende Verhältnisse gesorgt worden ist.

##### 4.2 Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung sind nicht zu erwarten bzw. nicht bekannt.

#### 4.3 Lärm

Aufgrund der Lage im Schnittpunkt der angrenzenden Hauptverkehrsachsen (Würzburger Straße / Hafenstraße) und der Bahnlinie Fürth-Würzburg ist im Plangebiet von Lärmbelastungen durch den Kfz- und Bahnverkehr auszugehen.

Die Lärmimmissionen durch den Betrieb auf dem Main-Donau-Kanal können aufgrund der Topographie, der geringen Verkehrsbelastung und der vorgesehenen Nutzung vernachlässigt werden.

#### 4.4 Denkmalschutz

Im Planbereich sind aufgrund der topographischen Situation und von Fundmeldungen aus dem Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten, die bislang nicht erfasst werden konnten. Für Bodeneingriffe jeder Art ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Erst nach Erteilung eines Erlaubnisbescheids kann ein Oberbodenabtrag unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft erfolgen.

#### 4.5 Landschaftsschutz

Der gesamte räumliche Geltungsbereich unterliegt nicht der Landschaftsschutzverordnung; im Geltungsbereich befinden sich keinerlei Biotopflächen.

#### 4.6. Luft

Die lufthygienische Situation im Ballungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen ist generell geprägt durch eine hohe Schadstoffbelastung aus Hausbrand, Industrie und Verkehr.

Durch die zukünftig entstehenden dezentralen Heizanlagen und die Zunahme des Individual- und Lieferverkehrs im Gewerbegebiet wird es zu einer weiteren Belastung der Luft kommen.

#### 4.7 Boden

Wie bereits beschrieben, ist im Plangebiet von keiner erheblichen Belastung auszugehen.

#### 4.8 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Durch die Schaffung von Baurecht und die dann damit verbundene mögliche bauliche Nutzung des Geltungsbereiches kommt es zu Eingriffen im naturschutzrechtlichen Sinne. Diese sind gemäß § 1 a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen bzw. auszugleichen. Eine entsprechende Berechnung der Ökobilanz auf der Grundlage der Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth ist der Begründung beigelegt. Aus der Bilanzierung ergibt sich, dass nach der Umsetzung des Bebauungsplanes eine negative Bilanz ent-

steht. Die fehlenden Ökopunkte werden durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto ergänzt. Die einzelnen Maßnahmen des Ökokontos und ihre Wertigkeit können der Anlage entnommen werden. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Punkte aus dem Ökokonto, dass der naturschutzrechtliche Eingriff nahezu ausgeglichen ist.

Bestand im Geltungsbereich	84.856	Ökopunkte
Nach Verwirklichung der Planung im Geltungsbereich aus dem Ökokonto	39.743	Ökopunkte
	<u>43.743</u>	Ökopunkte
Gesamt	- 1.640	Ökopunkte

Das in der Ausgleichsbilanz ausgewiesenen Defizit von unter 2 % des Bestandes im Geltungsbereich kann hingenommen werden, da die Erfahrung zeigt, dass in neueren Gewerbegebieten die im Bebauungsplan festgesetzte maximale zulässige Versiegelung kaum noch erreicht wird. Die Unterschreitung ist daher städtebaulich vertretbar.

## 5. Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.1985 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Hardhöhe West“ eingeleitet.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des „Sportpark West“ mit einem neuen Stadion für die Spielvereinigung Fürth.

Nachdem die betreffenden Flächen durch die Fa. Quelle zur Realisierung ihrer Hauptverwaltung erworben wurden, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.10.1993 die Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend geändert und der Geltungsbereich erweitert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 38 am 12.11.1993.

Diese Zielsetzungen sind auf Grund der Insolvenz der Fa. Quelle nicht mehr relevant. Die Grundstücke wurden mittlerweile durch die Stadt Fürth zurück-erworben und sollen künftig der Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe dienen. Diese Zielsetzung wurde durch den Bau- und Werkausschuss am 10.03.2010 beschlossen.

Unter Berücksichtigung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der hier bereits eine gewerbliche Baufläche darstellt, des herrschenden Flächenbedarfs für gewerbliche Nutzungen, der stadträumlichen Lage und der hervorragenden Verkehrsanbindung soll der gesamte Geltungsbereich nun als eingeschränktes Gewerbegebiet „GE<sup>er</sup>“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalles und einer Lärmkontingentierung wird der Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und den Kleingärten sichergestellt.

Um im Geltungsbereich selbst Nutzungskonflikte zu vermeiden und keine Beschränkungen bezüglich der in dem Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissio-

nen zu bewirken, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; sie sind somit unzulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden für den Bebauungsplan Nr. 433 die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (GRZ 0,8 / GFZ 2,4) festgesetzt. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und dem weiteren Siedlungsdruck entgegen gewirkt.

Des Weiteren wird durch die Festsetzung von unterschiedlichen maximal zulässigen Traufhöhen die Gliederung des Gewerbegebietes erreicht und die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt.

Nachdem es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, in dem auch höhere Lagerhallen ohne Geschossdecken zu erwarten sind, wird auf die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen verzichtet.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich am geplanten Verlauf der Verkehrs- und Grünflächen. Durch ihre großzügige Ausgestaltung können die jeweiligen Baugrundstücke entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung unproblematisch genutzt werden. Dies trägt zur Verminderung des Siedlungsdruckes bei und gewährleistet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

## 5.4 Stellplätze

Durch die festgesetzte Bepflanzung der Stellplätze werden diese gegliedert und die sommerliche Aufheizung der Stellplätze wird erheblich reduziert, was somit zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.

Durch die festgesetzte Mindestgröße der Pflanzflächen kann ein ungestörtes Wachstum der zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden. Diesem Ziel dient auch die Sicherung gegen ein Überfahren.

Zur Verringerung der versiegelten Flächen und der Verbesserung der ökologischen Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme sind offene Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Somit sind im Bereich von Stellplätzen Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig.

Diese Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünordnung tragen auch dazu bei, die visuellen Wirkungen der Stellplätze zu mindern bzw. in die umgebende Landschaft zu integrieren.

## 5.5 Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauten Grundstücksflächen

Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zufahrten o. Ä. genutzt wer-

den, einer Grüngestaltung zuzuführen und zu unterhalten. Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile trägt zur Erhöhung des Grünflächenanteils und zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Dies wird noch durch die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen (200 m<sup>2</sup>= 1 Baum) und Büschen unterstützt. Durch die Anpflanzungen der festgesetzten Gehölze wird eine in sich abgestimmte Bepflanzung sichergestellt.

Der festgesetzte Lärmschutzwall ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird begrünt. Hierdurch entsteht eine für die bestehende Bebauung verträgliche Trennung von der gewerblichen Bebauung. Die entlang der Bahnlinie Fürth / Würzburg und an der Hafestraße festgesetzte öffentliche Grünfläche dient einerseits der Eingrünung des Gebietes und andererseits dem Schutz der bestehenden Heckenstruktur entlang der Hafestraße.

Diese Flächen können z. B. zum Ausführen von Hunden betreten werden und haben somit eine gewisse Erholungsfunktion.

Die als zu erhaltend festgesetzte bestehende Heckenstruktur an der Hafestraße trägt insbesondere in Kombination mit der dazu parallel verlaufenden öffentlichen Grünfläche dazu bei, die bestehende Vogelpopulation zu erhalten und sichert die Eingrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft.

Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünplanung tragen insgesamt dazu bei, die visuellen Wirkungen der Gebäude zu mindern bzw. die baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft zu integrieren; sie schaffen darüber hinaus die Voraussetzung zur Entwicklung bzw. den Erhalt von standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen.

## 5.6 Bolzplatz

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist in der öffentlichen Grünfläche ein Bolzplatz festgesetzt. Hierdurch soll der Unterversorgung der Hardhöhe mit Bolzplätzen entgegen gewirkt werden.

## 5.7 Bauweise

Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende offene Bauweise soll sicherstellen, dass gewerblich genutzte Baukörper mit einer Länge von über 50 m entstehen können, aber dennoch durch die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eine Gliederung des Baugebietes stattfindet.

## 5.8 Einfriedungen

Als Beitrag zur Schaffung eines geordneten Ortsbildes werden im Bebauungsplan einheitliche Zaunanlagen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und dem damit teilweise vorhandenen Schutzbedürfnis sind im Geltungsbereich Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m in Form von transparenten Metallzäunen (z. B. Maschendraht oder Doppelstabzäunen) zulässig. Eine entsprechende Hinterpflanzung bzw. Bepflanzung wird empfohlen.

Zum Schutz der zu erhaltenden Hecken und der vorgelagerten Grünflächen wird in diesem Bereich die zwingende Errichtung einer Einfriedung vor Bau- oder Nutzungsbeginn mit einer Zaunhöhe von mindestens 1.5 m festgesetzt.

## 5.9 Dächer

Um eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden im Geltungsbereich Flachdächer und flach geneigte Satteldächer (max. 15°) zugelassen. Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15° können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Hierdurch kann der naturschutzrechtliche Eingriff verringert und die kleinklimatischen Bedingungen verbessert werden.

## 5.10 Lärmschutz

Um für die angrenzende Kleingartenanlage und die Wohnbebauung auf der Hardhöhe einen ausreichenden Lärmschutz zu garantieren, wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt; im Bebauungsplan wurden dem Gutachten entsprechende Festsetzungen getroffen. Hierbei handelt es sich um eine Lärmkontingentierung in Kombination mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall / Lärmschutzwand).

Auf das herangezogene Rechenverfahren nach DIN 18005 /01/ und die Ermittlung der Kontingente (siehe Abschnitt 5 des Gutachtens) wird hingewiesen, um die festzusetzenden Schalleistungspegel je Flächenparzelle zweifelsfrei ermitteln zu können.

## 5.11 Verwendungsverbot von Luft verunreinigenden Stoffen

Aus Gründen, der unter 4.6 beschriebenen Vorbelastung der Luft, wird zum Schutz, der auf der Hardhöhe befindlichen Wohnbebauung und der Kleingartenanlage, sowie als Beitrag zum Umweltschutz, der Ausschluss bestimmter Brennstoffe festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende erheblich luftverunreinigende Brennstoffe im Bebauungsplangebiet für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden: Feste Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen. Ausnahmsweise kann die Verbrennung von Holz für die Raumheizung und Warmwasserbereitung ( auch in neuen Anlagen ) im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein besonders günstiges Emissionsverhalten der Verbrennungsanlage nachgewiesen werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei der Verbrennung, der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen.

## 5.12 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über den Knotenpunkt Würzburger Straße, am Kieselbühl und Anbindung an die Hafestraße vorgesehen. Diese beiden Anbindungen werden über eine Straße verbunden. Diese Verbin-

dungsstraße entlastet den Knotenpunkt Würzburger Straße / Hafenstraße und dient gleichzeitig der inneren Erschließung des Baugebietes. Diese wird durch eine Stichstraße mit einer entsprechenden Kehre in Richtung Bahnlinie Fürth - Würzburg ergänzt. Im Bebauungsplan werden diese Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen ist so gewählt, dass der überwiegend zu erwartende LKW-Verkehr ohne Probleme abgewickelt werden kann.

#### 5.13 Fläche für Versorgungsanlagen

Um die Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleisten zu können, werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen und zur Abwasserbeseitigung mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Bei der Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität handelt es sich um einen Standort für eine Trafostation, die benötigt wird, um das Plangebiet ausreichend mit Strom versorgen zu können.

Auf der Fläche für Abwasserentsorgung entsteht ein Regenrückhaltebecken, das gewährleistet, dass die Oberflächenwässer ordnungsgemäß in den Main - Donau - Kanal eingeleitet werden können. Das entsprechende wasserrechtliche Verfahren wurde durch die Stadtentwässerung Fürth als Betreiber durchgeführt.

#### 5.14 Werbeanlagen

Zu Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung und auf die freie Landschaft wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen reglementiert. Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 4,5 m über dem natürlichen Gelände, an der Stätte der Leistung und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen nicht mit Wechselwerbung ausgestattet und nicht auf die Wohnbauflächen ausgerichtet werden.

### 6. Verfahrensstand

11.12.1985	Beschluss des Stadtrates zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Hardhöhe West“ zur Festsetzung eines Sportparks.
14.10.1993	Beschluss des Stadtrates zur Änderung der Zielsetzung des Bebauungsplanes - Errichtung der Quelle Hauptverwaltung.
12.11.1993	Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 38.
10.03.2010	Beschluss des Bau- und Werkausschusses zur Änderung der Zielsetzung des Bebauungsplanes – Ausweisung eines Gewerbegebietes.
08.07.-29.07.10	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
22.07.-13.08.10	Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping)
25.05.-29.06.12	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

# Umweltbericht

## 1. Vorbemerkung

Mit Inkrafttreten der BauGB - Novelle zum 20.07.2004 wird die Umweltprüfung regelmäßiger Bestandteil des Bebauungsaufstellungsverfahrens. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in Form einer Abfrage und Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials zu ermitteln.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde hierzu die vorgeschriebene frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt (sog. Scoping). Hierbei werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt sind, unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Beteiligten sollen dabei die Stadt bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung beraten.

Es sind Untersuchungen vorzuschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich nötig sind.

### 1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 433

Eine ausführliche Darstellung der Ziele des Bebauungsplanes kann der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 433 entnommen werden.

#### 1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Stadtbereich zwischen der Würzburger Straße, der Hafestraße, der Bahnlinie Fürth-Würzburg, der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Hardhöhe und der Straße Am Kieselbühl.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das im Bebauungsplan Nr. 284 festgesetzte Gewerbegebiet. Daran schließen sich in südlicher Richtung eine Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 008) und die Wohnbebauung auf der Hardhöhe (B-Plan Nr.343 a) an.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung des Planblattes zu entnehmen.

#### 1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche) zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden.

#### 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 27 ha. Neben den notwendigen Erschließungsanlagen sollen gewerblich nutzbare Baugrundstücke ausgewiesen werden, die gem. der Baunutzungsverordnung bis zu 80 % überbaut werden können. Auf dieser Baufläche sind auch die notwendigen Stell-

plätze unterzubringen. Die verbleibenden 20 % sind als Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzulegen.

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### 1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist neben den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004) i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG (i. d. F. vom 25.03.2004) zu beachten. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird auf diese mit dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung eingegangen.

Für den Schallschutz sind das Bundesimmissionsgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum BImSchG – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau maßgebend.

### 1.2.2 Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen

Die übergeordneten umweltbezogenen Ziele von Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 08.08.2006 dargelegt und ihrer Gültigkeit für ganz Bayern entsprechend allgemein dargestellt. Durch den Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung werden sie konkretisiert.

#### Regionalplan:

Im Wesentlichen sind für das Plangebiet nachfolgende umweltbezogene Ziele aus dem Regionalplan 7 zu nennen:

#### Teil A: Überfachliche Ziele:

A II 2.5 Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen und darüber hinaus in den Mittelzentren Roth und Hersbruck soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert, sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden.

#### Teil B: Fachliche Ziele:

B II 3.1 Größere gewerbliche Siedlungsflächen, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehen, sollen grundsätzlich in den zentralen Orten und anderen dafür geeigneten Standorten an Entwicklungsachsen oder auf Grund entsprechender regionalplanerischer Funktionszuweisungen gesichert werden. Insbesondere soll dabei auf eine günstige Infrastrukturausstattung hingewirkt werden.

B II 3.2 Auf eine gewerbliche Siedlungstätigkeit in geeigneten Gemeinden am M-D-Kanal soll hingewirkt werden.

Innerhalb des Plangebietes liegen weder Schutzgebiete nach BayNatSchG, noch Flächen der amtlichen Biotopkartierung (BIOTOPKARTIERUNG STADT FÜRTH 1991) oder relevante ABSP- Flächen (ABSP STADT FÜRTH 2000).

### 1.2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar; (Abstands-) Grünflächen sind entlang der Würzburger Str. und der Hafestraße vermerkt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, dargestellt.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes teilweise in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltauswirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen abzuleiten.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der angestrebten Planung, Lärm und Immissionen, Verminderung der Erholungsfunktion, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Barrierewirkung bzw. visuelle Beeinträchtigungen als Auswirkungen auf das Umfeld von Bedeutung sein.

##### - Lärm und Immissionen

Bedingt durch die Lage im Schnittpunkt der angrenzenden Hauptverkehrsachsen (Hafenstraße / Würzburger Straße) und der Bahnlinie Würzburg – Fürth ist im Plangebiet von Lärmbelastungen, insbesondere durch Kfz- und Bahnverkehr, auszugehen.

Die Lärmimmissionen durch den Betrieb auf bzw. am Main-Donau-Kanal können aufgrund der Topographie und der geringen Verkehrsbelastung vernachlässigt werden.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen werden weitere Immissionen hinzukommen.

##### - Verminderung der Erholungsfunktion

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen spielt der Geltungsbereich nur eine sehr geringe Rolle, da er bisher, abgesehen von einem wilden Bolzplatz, intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und von Verkehrsachsen umgeben ist.

Somit sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung gegeben.

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die geplante Bebauung wird es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen, nachdem es sich bei dem Geltungsbereich um einen derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Bereich handelt.

- Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen

Durch eine gewerbliche Bebauung des Geltungsbereiches kann eine Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

### 2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Der Geltungsbereich wird heute vornehmlich durch Ackerflächen eingenommen. Außerdem sind kleinere Gehölzgruppen, Raine und eine bestehende Gewerbefläche (Autohaus) vorhanden.

Durch die Überplanung wird die Gesamtfläche für das Gewerbegebiet - bis auf die Gehölzstreifen am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand - und den geplanten Bolzplatz in Anspruch genommen. Die Baumaßnahme führt daher zum dauerhaften Verlust von bis zu 27 ha Fläche; davon besteht ein kleinerer Teil aus gehölzbestandenen Flächen (junge Gehölzgruppen und Einzelgehölze), der überwiegende Teil der Flächen ist derzeit landwirtschaftlich genutzt (v. a. Äcker, aber auch Ackerbrachen im Nordosten, Gemüseanbauflächen). Daneben sind ein Fußballplatz, Feldwege sowie Wegraine und Gehölzsäume betroffen.

Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL im Gebiet sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

### 2.1.3 Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich wird heute vornehmlich durch Ackerflächen und kleinere Gehölzgruppen und Raine geprägt. Eine entsprechende Artenwelt ist hier vorzufinden, die im Rahmen einer saP (s. A.) untersucht wurde.

Hierbei stellte sich heraus, dass vor allem Vögel und Fledermäuse vertiefend zu betrachten sind.

Nachfolgende Wirkfaktoren können in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der Tierarten verursachen.

Bei der Lagerung von Erdaushub, Baumaterialien, Baustelleneinrichtung und zum Abstellen von Maschinen werden vorübergehend Flächen in Anspruch genommen.

Baubedingt kommt es zu Lärmemissionen, Erschütterungen sowie zum Ausstoß von Abgasen (Gerüche, Schadstoffe) durch die Baufahrzeuge. Die Bautätigkeit führt zu optischen Störreizen im Umfeld des Baufeldes aufgrund menschlicher Aktivitäten, Fahrzeugverkehr und Baumaschineneinsatz im für Baustellen typischen Umfang.

Während der Bauphase kann es für bodengebundene Arten (z.B. Reptilien, Amphibien) zu Kollisionen mit Baufahrzeugen kommen. Das Baugebiet stellt zudem eine teilweise vorübergehende Barriere für (v. a. bodengebundene) Tiere dar, wenn bisher zusammenhängende Flächen durch Ablagerungen

(z. B. Baumaterialien, Bauschneisen) durchschnitten werden.

Durch die geplante Bebauung wird allerdings vor Allem der Biotopverbund (und damit die Wandermöglichkeit) für bodengebundene Arten in Nord-Süd-Richtung zwischen Siedlungsrand und Kanal eingeschränkt und erschwert. Für Vögel und Fledermäuse ist die Barriere- und Zerschneidungswirkung gering.

Durch die künftige gewerbliche Nutzung kommt es, vor Allem aufgrund des Kfz-Verkehrs, im Vergleich zur derzeitigen Situation zu einer lokalen Erhöhung von Lärm- und stofflichen Immissionen, Erschütterungen und optischen Störungen.

Bedeutsam ist insbesondere die Lichtemission durch die in Gewerbegebieten übliche nächtliche Beleuchtung.

Aufgrund der - für Tiere zu passierenden - Straßen kommt es im Vergleich zur heutigen Situation zu einer Erhöhung des Kollisionsrisikos. In der Folge steigt auch die Zerschneidungswirkung für Tierpopulationen.

Im Wesentlichen sind nachfolgende Tierarten betroffen (Auszug aus der saP):

Im Planungsgebiet ist mit zumindest gelegentlichen Vorkommen von bis zu 14 Fledermausarten zu rechnen.

Die Arten Braunes Langohr, Wasser- und Zwergfledermaus sind als verbreitete und ungefährdete Arten anzusehen.

Damit verbleiben 11 Fledermausarten, für die eine detailliertere Betrachtung erforderlich ist. Da die Bestandssituation dieser Arten im Gebiet unbekannt ist, wurde vorsorglich ein schlechter Erhaltungszustand angenommen.

Potenziell ist im Gebiet ein Vorkommen der Haselmaus im Bereich des kleinen Feldgehölzes im Norden sowie in dem Gehölzstreifen am Westrand denkbar; die Art ist in Bayern verbreitet und ungefährdet.

Nachweise anderer artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten liegen für den Geltungsbereich nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

Für die Zauneidechse sind im Artenschutzkataster für die weitere Umgebung mehrere Nachweise enthalten. Eine Kartierung von Reptilien ist im Geltungsbereich nicht notwendig, da die vorhandenen Biotope (vor allem Äcker) keine besondere Eignung für die artenschutzrechtlich, relevanten Arten erwarten lassen.

Geeignet für die Zauneidechse sind allerdings die mageren Säume entlang der Gehölzbestände am Nordwestrand der B-Plan-Fläche sowie die teilweise magerrasenartigen Offenlandbereiche innerhalb der Gehölzbestände am West- und Südwestrand (Bereich Bahngleise). Diese Flächen werden jedoch im Zuge der künftigen Bebauung definitiv nicht in Anspruch genommen.

Bei den Gebietsbegehungen wurde dennoch auch auf Zauneidechsen geachtet, es konnten jedoch keine Tiere beobachtet werden.

Eine Kartierung von Amphibien war nicht notwendig, da weder Altdaten über Vorkommen relevanter Arten vorlagen, noch Gewässer auf dem Gelände bekannt waren. Die bei einer Begehung am Rand der Ackerbrache festgestellten temporären Tümpel wurden auf mögliche Vorkommen von Kreuzkröte und Gelbbauchunke, beides artenschutzrechtlich relevante Arten, durchgekä-

schert. Es wurden keine Amphibien gefunden.

Zur Erfassung der Brutvogelfauna wurden Gebietsbegehungen durchgeführt. Beobachtet wurden insgesamt 26 Vogelarten, davon 4 als Nahrungsgäste, 3 nur überfliegend, ohne Gebietsbezug, und 19 Arten, die vermutlich im Gebiet oder an dessen Rändern brüten.

Wertgebend für das Gebiet sind vor allem die Brutvorkommen von Rebhuhn und Feldlerche auf der Ackerfläche, sowie die Nachweise der Charakterart halboffener Landschaften, Goldammer, der Hecken- und Gebüschbrüter Feldsperling und Klappergrasmücke, sowie des Haussperlings.

Bemerkenswert ist zudem der Nachweis der stadtbedeutsamen Art Nachtigall im Gehölzstreifen am Westrand des B-Plan-Gebietes.

Für alle Arten, die ein weites Biotopspektrum besiedeln, weit verbreitet und häufig, sowie ungefährdet sind, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Nachfolgend werden die sechs relevanten Vogelarten hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände detailliert geprüft.

Die Feldlerche ist nach dem bayerischen Verbreitungsatlas im betroffenen Quadranten als Brutvogel nachgewiesen.

Bei Begehungen wurden auf den Äckern des Untersuchungsgebietes 2-3 Feldlerchenbrutpaare festgestellt.

Durch die geplante Bebauung der gesamten Offenlandfläche gehen bau- und anlagebedingt Brutplätze von 2 - 3 Feldlerchenpaaren dauerhaft verloren.

Durch den bau- und betriebsbedingten Kfz-Verkehr kommt es zu einer Zunahme des Kollisionsrisikos für Vögel im Vergleich zur Ausgangssituation. Eine kollisionsbedingte Tötung bzw. Verletzung von Feldlerchen ist kaum zu erwarten, da die Art größeren Abstand zu höheren Strukturen hält und somit i.d.R. nicht den Nahbereich von Straßen und des Gewerbegebietes allgemein aufsucht.

Die Goldammer ist nach dem bayerischen Verbreitungsatlas in benachbarten Quadranten als Brutvogel nachgewiesen; für das B-Plan-Gebiet gibt es keine Nachweise der Art im Artenschutzkataster des BAYLFU. Bei den Begehungen wurden in den Gehölzbeständen rund um das Gebiet ca. 3 - 4 Goldammerbrutpaare festgestellt. Die Goldammer brütet zwar meist im Gehölzbereich, nutzt jedoch die Ackerflächen regelmäßig zur Nahrungssuche.

Durch die geplante Bebauung der gesamten Offenlandfläche gehen bau- und anlagebedingte Brutplätze von 3 - 4 Goldammerpaaren dauerhaft verloren.

Neben den jungen Gehölzgruppen auf der Fläche werden die Goldammern auch durch den Verlust der Ackerflächen selbst, sowie der Grassäume und Ackerbrachen betroffen, die ihre Nahrungshabitate darstellen.

Das Rebhuhn ist nach dem bayerischen Verbreitungsatlas im betroffenen Quadranten als Brutvogel nachgewiesen.

Bei den Begehungen wurde kein Rebhuhn nachgewiesen. Wenige Tage später konnte jedoch ein Paar bei der Morgenkontrolle auf dem mittig verlaufenden Feldweg und danach in den Ackerbrachen im Nordosten des Bebauungsplangebietes beobachtet werden. Diese Bereiche stellen sehr günstige Bruthabitate für das Rebhuhn dar, so dass sicher mit einem Brutpaar zu rechnen

ist.

Trotz der Altnachweise im weiteren Umfeld ist die aktuelle Größe der lokalen Population vermutlich eher niedrig.

Durch die geplante Bebauung der gesamten Offenlandfläche geht bau- und anlagebedingt der Brutplatz von mindestens einem Rebhuhnpaar dauerhaft verloren.

Durch den bau- und betriebsbedingten Kfz-Verkehr kommt es zu einer leichten Zunahme des Kollisionsrisikos für Vögel im Vergleich zur Ausgangssituation.

Für den Feldsperling und die Klappergrasmücke gibt es keine Nachweise im Artenschutzkataster des BAYLFU (2010), für die Klappergrasmücke ist allerdings ein Nachweis für den Bereich nördlich Unterfarnnbach enthalten. Für den Feldsperling gibt es zahlreiche Nachweise aus dem Umfeld in der ASK.

Nachgewiesen wurde die Klappergrasmücke in einem Brutpaar im Feldgehölz am Westrand des Gebietes, wo auch die Feldsperlinge (1 vermutliches Brutpaar) beobachtet wurden.

Durch die geplante Bebauung gehen die aktuellen Nistplätze der beiden Arten im Feldgehölz am Westrand des B-Plan-Gebietes nicht verloren.

Wertvolle Nahrungsbiotope für den Feldsperling stellen auch die Grassäume und Ackerbrachen dar, die durch die Überbauung der Fläche verloren gehen. Durch den bau- und betriebsbedingten Kfz-Verkehr kommt es zu einer leichten Zunahme des Kollisionsrisikos für Vögel im Vergleich zur Ausgangssituation.

Der Haussperling kommt nach dem bayerischen Verbreitungsatlas im betroffenen Bereich als Brutvogel vor. Bei den Begehungen wurden an Gebäuden und in Gärten der Wohnsiedlung, sowie im Gehölzstreifen am Westrand des B-Plan-Gebietes, zahlreiche Haussperlinge beobachtet. Es wird geschätzt, dass mindestens 5-6 Brutpaare in direkter Nachbarschaft des Plangebietes brüten und die angrenzenden Ackerflächen zeitweise als Nahrungsbiotop nutzen.

Brutplätze des Haussperlings sind von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen, da keine Gebäude abgerissen werden.

Auch der mögliche Brutplatz der Art im Feldgehölz am Westrand des Gebietes wird nicht in Anspruch genommen.

Wertvolle Nahrungsbiotope für den Haussperling stellen auch die Grassäume und Ackerbrachen dar, die durch die Überbauung der Fläche verloren gehen.

Durch den bau- und betriebsbedingten Kfz-Verkehr kommt es zu einer leichten Zunahme des Kollisionsrisikos für Vögel im Vergleich zur Ausgangssituation.

#### 2.1.4 Schutzgut Boden

Die Fläche (ca. 27 ha) wird heute vornehmlich durch Ackerflächen eingenommen. Außerdem sind kleinere Gehölzgruppen, Raine und eine bestehende Gewerbefläche (Autohaus) vorhanden.

Es ist daher davon auszugehen, dass die B-Plan-Fläche, bis auf die Gehölzstreifen am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand und dem geplanten Bolzplatz als Gewerbegebiet überplant wird. Neben den notwendigen Erschließungsanlagen sollen gewerblich nutzbare Baugrundstücke ausgewiesen

werden die gem. der Baunutzungsverordnung bis zu 80 % überbaut werden können. Auf dieser Baufläche sind auch die notwendigen Stellplätze unter zu bringen. Die verbleibenden 20 % sind als Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzulegen. Die Baumaßnahme führt daher zum dauerhaften Verlust von bis zu ca. 22 ha Fläche, der überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist (Äcker, aber auch Ackerbrachen im Nordosten, Gemüseanbauflächen).

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

#### -Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Somit sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung gegeben.

#### -Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Durch die nun geplante Bebauung erfolgen keine wesentlichen Eingriffe in das Grundwasser.

Durch die aufgrund des Bebauungsplanes zukünftig mögliche Versiegelung kann es zu einer Reduzierung des Regenwassereintrags in das Grundwasser kommen.

#### -Abwasser

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen innerhalb des Entwässerungsgebietes der Stadt Fürth und werden durch den Bau entsprechender Kanalsysteme an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Fürth angeschlossen.

Somit sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung gegeben.

### 2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Die allgemeinen regionalklimatischen Verhältnisse in Fürth sind von den stadtklimatischen Faktoren im Ballungsraum mit den typischen Eigenschaften einer horizontalen Windabschwächung, einer geringen Luftfeuchte, einem höheren Strahlungs- und Wärmehaushalt sowie Luftverunreinigung beeinflusst. Mit seinen hohen Temperaturen (8° - 8,5°C Jahresmittel) und seinen geringen Niederschlägen (650 mm/Jahr) zeigt sich das Klima im Fürther Stadtgebiet, an dessen südöstlichen Rand sich das Plangebiet befindet, als trocken-warm. Die jährliche durchschnittliche Windgeschwindigkeit in Fürth von 1,4 m/s ist als sehr gering zu bewerten. Insbesondere die schwachen Ostwinde führen nur zu einer geringen Durchlüftung des Stadtgebietes, was örtlich zu Anreicherung von Luftschadstoffen und Wärmebelastungen führen kann. Außerdem begünstigen die häufigen Schwachwinde die Ausbildung von Inversionen: Durch den reduzierten vertikalen und horizontalen Luftaustausch treten erhöhte Schadstoffkonzentrationen in den bodennahen Luftschichten auf.

Fürth wurde gemäß § 44 des Bundesimmissionenschutzgesetzes zum Belastungsgebiet erklärt, da es als eine der wenig durchlüfteten Städte einer erhöhten Gefahr des Auftretens von Luftverunreinigungen und Überwärmung unterliegt.

Schadstoffemissionen im Ballungsraum und entlang der gebündelten Verkehrsströme tragen zu einer erheblichen Luftbelastung bei. Unter Berücksichtigung der, bezogen auf den Gesamttraum geringen Flächengröße des Plangebietes und der heutigen allgemein einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben bezüglich der zulässigen Emissionen, ist keine signifikante Verschlechterung bezüglich des Klimas und der Luft zu erwarten.

#### 2.1.7 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Geltungsbereiches wird derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Der Geltungsbereich hat eine Insellage nachdem er durch die Würzburger Straße, die Hafenstraße, die Bahnlinie Fürth-Würzburg und die bestehende Wohnbebauung bzw. die Kleingartenanlage im Bereich Hardhöhe und die Straße Am Kieselbühl begrenzt wird.

Derzeit ist das Gelände selbst weitgehend unbebaut und im Wesentlichen nahezu eben; im westlichen Teil fällt es mit einer begrünten Böschungskante steil zur Hafenstraße ab.

Aufgrund der dargestellten Insellage und der verkehrlich intensiv genutzten Umgebung ist Qualität bzw. das Schutzgut der Landschaft als gering einzustufen.

Durch die Planung sind somit keine erheblich negativen Auswirkungen gegeben.

#### 2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonische wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler bekannt.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird somit nicht durch die Planung beeinflusst.

#### 2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Es gehen Wechselwirkungen von der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen und erwerbsgartenbaulichen Nutzung des überwiegenden Teils des Planungsgebietes aus. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Boden (Düngung) und Wasser (Düngung) sowie Tier- und Pflanzenwelt (artenarme Vegetationsbestände und entsprechende Tiergemeinschaften).

#### 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die unter 2.3. beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kann der Umweltzustand nahezu auf seinem heutigen Niveau erhalten bleiben.

#### 2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die derzeit im Wesentlichen landwirtschaftliche genutzte Fläche erhalten bleiben.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht muss sich vor Allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.

### 2.3.1 Schutzgut Mensch

#### - Lärm und Immissionen

Bedingt durch die Lage im Schnittpunkt der angrenzenden Hauptverkehrsachsen (Hafenstraße / Würzburger Straße) und der Bahnlinie Würzburg – Fürth ist im Plangebiet von Lärmbelastungen insbesondere durch Kfz- und Bahnverkehr auszugehen.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen werden weitere Immissionen hinzukommen.

Um die Auswirkungen der Planung zu beurteilen, wurde ein entsprechendes Schallschutzgutachten erstellt.

Als Ergebnis hierzu kann zusammenfassend festgestellt werden, dass zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen des Gewerbegebietes entsprechende Maßnahmen notwendig sind. Dies sind eine entsprechende Kontingentierung der zulässigen Lärmimmissionen sowie ein aktiver Lärmschutz im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung bzw. der Kleingartenanlage. Zur Minderung der Luftbelastung, zum Schutz der auf der Hardhöhe befindlichen Wohnbebauung bzw. der Kleingartenanlage und als Beitrag zum Umweltschutz wird die Benutzung bestimmter Brennstoffe untersagt. Es dürfen somit erheblich die Luft verunreinigende Brennstoffe im Baugebiet für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden (Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen).

#### - Verminderung der Erholungsfunktion

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen kommt es zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung.

#### - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die geplante Bebauung wird es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen, nachdem es sich bei dem Geltungsbereich um einen derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Bereich handelt.

Zur Vermeidung – bzw. der Minderung der Auswirkungen der Planung werden die zulässigen Gebäudehöhen begrenzt bzw. gestaffelt. Des Weiteren wird durch die Festsetzung von Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen eine geordnete Grünstruktur im Geltungsbereich erzeugt.

Zur Verminderung der Wirkung der Bebauung in das Landschaftsbild hinein wird die bestehende Heckenstruktur an der Hafenstraße als zu erhaltend festgesetzt und sichert somit die Eingrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft.

- Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen

Durch eine gewerbliche Bebauung des Geltungsbereiches kann eine Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Zur Verminderung der Barrierewirkung wird die zulässige Gebäudehöhe begrenzt und der gem. BayBO notwendige Grenzabstand ist bei einer Bebauung einzuhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass auf den Baugrundstücken jeweils Einzelgebäude mit einem entsprechenden Abstand zur Grundstücksgrenze entstehen.

Um visuelle Auswirkungen der Bebauung auf das benachbarte Wohngebiet zu minimieren, wird zwischen den Baugebieten ein begrünter Lärmschutzwall festgesetzt.

### 2.3.2 Schutzgut Pflanzen

Durch die, auf Grund des Bebauungsplanes, zukünftig mögliche Versiegelung kommt es zu einer Beeinträchtigung der Pflanzenwelt.

Hierzu ist festzustellen, dass gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf die Pflanzen die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen sind, so dass diese Flächen wasserdurchlässig bleiben.

Zur Verbesserung der ökologischen Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme sind offene Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht direkt ausgleichbar. Er wird jedoch mit der entsprechenden Gewichtung in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

### 2.3.3 Schutzgut Tiere

Durch die Planung wird das Schutzgut Tiere betroffen (s. 2.1.3). Für die erheblichen betroffenen Tierarten werden nachfolgend Maßnahmen beschrieben, die sich mit den Eingriffsfolgen befassen und die dazu beitragen diese zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Dies gilt vor allem für Tierarten bei denen die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt werden.

Für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG einschlägig ist. Eine Prüfung der gemeinschaftsrechtlich (streng) geschützten Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist nicht erforderlich, da dessen Regelungsinhalte bereits durch die Prüfung dieser Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG entsprechend umfasst sind.

Auf die hierzu vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Anlage zur Begründung wird hingewiesen.

Entsprechend der Abschichtungsliste (saP Anhang 1) sind vor allem Vögel und Fledermäuse vertiefend zu bearbeiten.

Die Wirkfaktoren, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen, der auch der streng und europarechtlich geschützten Tierarten verursachen können, sind unter 2.1.3 aufgeführt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung der Beschädigung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Baumfällungen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.

Die Zerstörung von besetzten Vogelnestern wird durch Holzungsmaßnahmen außerhalb der Brutperiode vermieden.

Die betroffenen Baumbestände und Gebüsche sind relativ jung. Sie bieten mit Sicherheit keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Daher sind keine weiteren Einschränkungen hinsichtlich des Fällungszeitraums erforderlich.

- Baufeldberäumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.

Durch die Beseitigung aller anderen Strukturen, die Vögeln als Nistplatz dienen könnten, im Winterhalbjahr wird eine direkte Zerstörung von besetzten Vogelnestern ausgeschlossen und damit eine Tötung von europarechtlich geschützten Vogelarten vermieden.

- Schutz von ausgewählten Biotopen vor einer baulichen Inanspruchnahme

Die wertvollen Gehölzbestände entlang der westlichen, nordwestlichen und südwestlichen B-Plan-Grenze werden im Zuge der Bebauung der Fläche nicht in Anspruch genommen und - soweit sie innerhalb des B-Plan-Gebietes liegen - als Bestand gesichert.

Um auch eine bauzeitliche Beeinträchtigung der dort brütenden Vogelarten und die Beschädigung der Gehölze vermeiden, werden diese Bereiche planungsrechtlich gesichert. Hierbei soll die Hecke als Fläche mit zu erhaltenden Sträuchern und eine 10 m breite Vorfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Zum Schutz dieser Flächen soll für die angrenzenden Grundstücke eine Pflicht zur Einfriedung gem. BayBO festgesetzt werden. Hierdurch kann verhindert werden, dass diese Flächen vorsätzlich oder versehentlich als Erweiterung der gewerblichen Flächen (z. B. Lagerflächen) genutzt werden.

Dadurch wird auch der als CEF-Maßnahme vorgesehene Wiesenstreifen mit geschützt.

Nachdem die gesamte Fläche im Eigentum der Stadt Fürth ist, können entsprechende Zeiten in den jeweiligen Kaufverträgen gesichert werden bzw. durch die Baugenehmigungen gesteuert werden.

- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß.

Da die nächtliche Beleuchtung des künftigen Gewerbegebietes eine Störquelle

für Tiere darstellt soll die Beleuchtung soweit möglich reduziert werden. Dazu sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen) eingesetzt werden, um weniger Nachtfalter und andere Insekten anzulocken.

Aus den in der saP zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagenen Maßnahmen werden nachfolgend dargestellte Maßnahmen durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

#### Anlage von Feldlerchenfenstern

Zur Stützung der durch den Verlust der Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes als Brutgebiet stark betroffenen lokalen Feldlerchenpopulation werden in der Feldflur südlich der Bahngleise oder westlich des Kanals Saatlücken (so genannte „Feldlerchenfenster“) initiiert werden. Die Saatlücken werden durch kurzes Aussetzen (Anheben) der Drillmaschine angelegt. Die Größe der einzelnen Saatlücke beträgt 16-24 m<sup>2</sup>, es sind mindestens 2 Fenster pro ha anzulegen. Breite und Länge des Fensters sind dabei von der Arbeitsbreite abhängig. Von dem Eingriff sind bis zu 3 Feldlerchenreviere direkt betroffen. Da die Mindestgröße für ein Feldlerchenhabitat (home range) etwa 3-5 ha beträgt, ist vorgesehen, die Saatlücken auf etwa 9-15 ha anzulegen (also insgesamt mind. 18-30 Fenster).

Alternativ können die erforderlichen Fenster auch auf einer kleineren Fläche (weniger Schläge) konzentriert werden. Vorzugsweise sollten die Schläge mit Feldlerchenfenstern über einen größeren Raum verteilt sein. Die Fenster dürfen nicht in der Nähe von Hecken, Baumreihen, Freileitungsmasten, Infrastruktureinrichtungen, Fahrgassen etc. angelegt sein, sondern möglichst mitten im Schlag. Ein Abstand von 100 m zu diesen Strukturen sollte nicht unterschritten werden. Es gibt keine Einschränkungen bei der übrigen Feldbearbeitung, Dünger- und PSM-Einsatz.

Die Maßnahme hat die Stadt bereits durch Verträge mit Landwirten für 10 ha Ackerflächen (20 Lerchenfenstern) langfristig gesichert.

#### Anlage von Dauer- und Winterbrachen

Im Zuge der Vereinbarung zu den Lerchenfenstern wurde auch die Anlage von Dauer- und Winterbrachen mit den Landwirten durch die Stadt Fürth vereinbart. Um die Durchführung der Landwirtschaftlichen Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken nicht im Übermaß einzuschränken, wurde auf eine örtliche Fixierung verzichtet. Dies konnte auch geschehen, da im angrenzenden Naturraum erhebliche Flächen im Bereich der Feldraine zur Verfügung stehen, die den geforderten Qualitäten entsprechen bzw. nahe kommen.

#### Anlage eines 10 m breiten Wiesenstreifens

Entlang des artenreichen Gehölzstreifens auf der West- und Nordwestseite des Baugebietes wird auf der heute als Acker genutzten Fläche ein 10 m breiter Wiesenstreifen entwickelt, der nicht für Baumaßnahmen, Stellplätze etc. in Anspruch genommen wird. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Dadurch wird, den - im Gehölzstreifen - brütenden Vogelarten im Nahbereich zu ihren Nistplätzen ein wertvoller Nahrungsraum geboten. Die Auswirkungen

der bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Störungen) auf die Vogelpopulation werden dadurch gemindert. Die Wiese soll bereits vor Beginn der Bauarbeiten durch Einsaat mit artenreichen Wildblumenmischungen (aus regionaler Herkunft) begrünt und zweischürig und düngerefrei bewirtschaftet werden.

Die o. g. Maßnahmen tragen dazu bei die Eingriffsfolgen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Die einzelnen Maßnahmen können den betroffenen Tierarten wie folgt zugeordnet werden:

#### Fledermäuse

Schutz von ausgewählten Biotopen vor einer bauzeitlichen Inanspruchnahme und durch die Reglementierung der Bauzeiten.

Insektenfreundliche Leuchtmittel und Begrenzung der Beleuchtung.

#### Reptilien

Zäune an den mageren Säumen entlang der Gehölzbestände.

#### Feldlerche

Baufeldfreimachung Anfang Oktober bis Ende Februar.

Anlage von Dauerbrachflächen und Feldlerchenfenstern.

#### Goldammer

Baufeldfreimachung und Gehölzfällung nur Anfang Oktober bis Ende Februar.

Zäune für das Feldgehölz am westlichen Gebietsrand.

CEF-Maßnahmen:

Schaffung von Dauerbrachen.

Anlage eines Wiesenstreifens entlang des Feldgehölzes.

#### Rebhuhn

Baufeldfreimachung Anfang Oktober bis Ende Februar

CEF-Maßnahmen:

Anlage von Winter- und von Dauerbrachen.

Wiesenstreifen entlang des Feldgehölzes am westlichen Gebietsrand

#### Feldsperling, Klappergrasmücke

Baufeldfreimachung Anfang Oktober bis Ende Februar.

Gehölzfällung Anfang Oktober bis Ende Februar.

Zäune für das Feldgehölz am westlichen Gebietsrand.

CEF-Maßnahmen:

Wiesenstreifen entlang des Feldgehölzes am westlichen Gebietsrand.

#### Haussperling

Zäune für das Feldgehölz am westlichen Gebietsrand.

CEF-Maßnahmen:

Wiesenstreifen entlang des Feldgehölzes am westlichen Gebietsrand.

Somit kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der o. g. CEF - Maßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbe-

stände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

#### 2.3.4 Schutzgut Boden

Durch die auf Grund des Bebauungsplanes zukünftig mögliche Versiegelung kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodens.

Die Baumaßnahme führt daher zum dauerhaften Verlust von bis zu ca. 27 ha Fläche, der überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist (Äcker, aber auch Ackerbrachen im Nordosten, Gemüseanbauflächen). Daneben sind ein Fußballplatz sowie Wegraine und Gehölzsäume betroffen.

Hierzu ist festzustellen, dass gem. der Satzung zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf den Boden die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen sind, so dass diese Flächen wasserdurchlässig bleiben.

Zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigung und der Verbesserung der ökologischen Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme sind offene Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Somit sind im Bereich von Stellplätzen Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig.

Des Weiteren wird durch das Bodenschutzgesetz die Erhaltung des Mutterbodens sichergestellt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht direkt (durch Entsiegelung) ausgleichbar. Er wird jedoch mit der entsprechenden Gewichtung in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

#### 2.3.5 Schutzgut Wasser

-Oberflächengewässer

Keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung (siehe 2.1.5).

-Grundwasser

Durch die auf Grund des Bebauungsplanes zukünftig mögliche Versiegelung kann es zu einer Reduzierung des Regenwassereintrags in das Grundwasser kommen.

Hierzu ist festzustellen, dass gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf das Grundwasser für die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen eine Begrünung festgesetzt wird, damit diese Flächen wasserdurchlässig bleiben.

Durch die festgesetzte Bepflanzung der Stellplätze werden diese gegliedert und die sommerliche Aufheizung der Stellplätze wird erheblich reduziert und trägt somit zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Durch die festgesetzte Mindestgröße der Pflanzflächen kann ein ungestörtes Wachstum der zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden. Diesem Ziel dient auch die Sicherung gegen ein Überfahren.

Zur Verringerung der versiegelten Flächen und der Verbesserung der ökologischen Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme sind offene Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Somit sind im Bereich

von Stellplätzen Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig.

Diese Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünordnung tragen auch dazu bei, die visuellen Wirkungen der Stellplätze zu mindern bzw. in die umgebende Landschaft zu integrieren.

-Abwasser

Keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung (siehe 2.1.5).

### 2.3.6 Schutzgut Klima/Luft

Aus Gründen der unter 4.6 beschriebenen Vorbelastung des Klimas und der Luft wird zur Verringerung der Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität der Ausschluss bestimmter Brennstoffe festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende erheblich luftverunreinigende feste Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden, wenn nicht ein besonders günstiges Emissionsverhalten der Verbrennungsanlage nachgewiesen werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte der o. g. Produkte den nicht ausgeschlossenen Brennstoffen gleichzusetzen sind.

Zur weiteren Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf das Klima bzw. die Luft wird für die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen ein Begrünungsgebot und für die Stellplätze ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.

Die festgesetzte Bepflanzung kann u. a. die sommerliche Aufheizung des Baugebietes reduzieren und trägt somit zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

### 2.3.7 Schutzgut Landschaft

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen gegeben.

### 2.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Güter

Das Schutzgut Kultur und sonstige Güter sind von der Planung nicht betroffen.

### 2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Bei der Abschätzung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Stadt Fürth standen nach dem Abzug der Amerikanischen Streitkräfte etliche ehemalige Kasernenflächen zur Verfügung, die im Rahmen der Konversion in Wohn- und Gewerbegebiete überführt wurden. Derzeit ist absehbar, dass all diese Flächen in näherer Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt sein werden. Um eine kontinuierliche Entwicklung der Stadt Fürth zu gewährleisten und dem Ansiedlungsdruck gerecht zu werden, ist es somit notwendig weitere Flächen zu entwickeln.

Auf Grund der Insolvenz der Fa. Quelle und entsprechender Vereinbarung im Kaufvertrag konnte ein Großteil der Flächen des Geltungsbereiches durch die Stadt Fürth zurückerworben werden. Somit entstand hier ein Bereich, der unter Berücksichtigung der Darstellung des im Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche) zu einem größeren zusammenhängenden Gewerbegebiets entwickelt werden kann.

Andere zusammenhängende Bereiche, diese auf Grund des Siedlungsdruckes notwendigen Größenordnung, stehen im Stadtgebiet nicht mehr zur Verfügung bzw. können auf Grund der Interessen der Eigentümer (Betriebsgefährdung der Landwirtschaft) nicht oder nur schwer entwickelt werden.

Somit ergeben sich derzeit keine Planungsalternativen.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

#### 3.1.1 Fachgutachten

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
Lärmtechnische Untersuchung

#### 3.1.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Erhebung der notwendigen Informationen im Zuge der Umweltprüfung traten keine wesentlichen Schwierigkeiten auf.

### 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach Abschluss des Bauvorhabens bzw. einzelner Bauabschnitte ist durch das Grünflächenamt eine Nachbilanzierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die CEF- Maßnahmen sind auf ihre Wirksamkeit durch OA zu prüfen.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Inkrafttreten der BauGB - Novelle (20.07.04) wurde die Umweltprüfung Bestandteil der Bauleitplanung.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen und der Umgang mit ihnen sind nach-

folgend nach Schutzgütern zusammengefasst dargestellt.

#### Schutzgut Mensch

Durch die Lage an den Hauptverkehrsachsen Hafenstraße und Würzburger Straße sowie der Bahnlinie Würzburg – Fürth ist im Plangebiet bereits von Lärmbelastungen auszugehen. Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen werden weitere Immissionen hinzukommen.

Die Erholungsfunktionen spielen im Geltungsbereich eine sehr geringe Rolle, da er bis auf einen Bolzplatz landwirtschaftlich genutzt wurde und von Verkehrsachsen umgeben ist.

Durch die Bebauung wird es zur Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Eine gewisse Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung bzw. Minderung der lärmtechnischen Auswirkungen des Gewerbegebietes soll im Bebauungsplan eine Kontingentierung der zulässigen Lärmimmissionen und ein aktiver Lärmschutz im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung bzw. der Kleingartenanlage festgesetzt werden.

Zur Vermeidung bzw. der Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden die Gebäudehöhen begrenzt und gestaffelt.

Durch die Festsetzung der bestehenden Heckenstruktur und von Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen wird eine geordnete Grünstruktur erzeugt und die Wirkung der Bebauung in das Landschaftsbild hinein vermindert.

Zur Reduzierung der Barrierewirkung und um die visuellen Auswirkungen auf das Wohngebiet zu minimieren, wird die zulässige Gebäudehöhe begrenzt, der notwendige Grenzabstand definiert und ein begrünter Lärmschutzwall festgesetzt.

Zur Minderung der Luftbelastung dürfen keine Brennstoffe eingesetzt werden, die die Luft erheblich verunreinigen.

#### Schutzgut Pflanzen

Die Gesamtfläche wird bis auf die Gehölzstreifen am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand, dem Lärmschutzwall und dem geplanten Bolzplatz von einer baulichen Nutzung in Anspruch genommen. Somit kommt es durch die künftige Bebauung zu einer Beeinträchtigung der Pflanzenwelt.

Zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf die Pflanzen sind die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht direkt ausgleichbar. Er wird jedoch mit der entsprechenden Gewichtung in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt und durch Punkte aus dem Ökokonto nahezu ausgeglichen.

#### Schutzgut Tiere

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es baubedingt zu Lärmemissionen, Erschütterungen sowie zum Ausstoß von Abgasen durch die Baufahrzeuge. Die Bautätigkeit führt zu optischen Störreizen im für Baustellen typischen Umfang. Während der Bauphase kann es für bodengebundene Arten zu Kollisionen mit Baufahrzeugen kommen.

Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird die Wandermöglichkeit für bodengebundene Arten eingeschränkt und erschwert. Durch die künftige

gewerbliche Nutzung kommt es auf Grund des Verkehrs zu einer Erhöhung von Lärm- und stofflichen Immissionen, Erschütterungen und optischen Störungen und einer Versiegelung von Flächen.

Diese Faktoren wirken auf die vorhandene Tierpopulation ein.

Im Wesentlichen sind nachfolgende Tierarten betroffen.

Fledermäuse, Haselmaus, Rebhuhn, Feldlerche, Goldammer, Feldsperling, Klappergrasmücke, Haussperling und Nachtigall.

Für die erheblichen betroffenen Tierarten werden nachfolgend Maßnahmen beschrieben, die dazu beitragen, die Auswirkungen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

- Baumfällungen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baufeldberäumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Schutz von ausgewählten Biotopen vor einer baulichen Inanspruchnahme.
- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

Anlage von Feldlerchenfenstern

Dauer- / Winterbrachen

Anlage eines 10 m breiten Wiesenstreifens

#### Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich besteht heute vornehmlich aus Ackerflächen. Diese Fläche soll bis auf die Gehölzstreifen am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand und dem Bolzplatz durch bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

Zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf den Boden sind die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen und die offenen Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

#### Schutzgut Wasser

Durch die zukünftig mögliche Versiegelung kann es zu einer Reduzierung des Regenwassereintrags in das Grundwasser kommen.

Zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf das Grundwasser sind die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen und die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die klimatischen Verhältnisse in Fürth sind von den stadtklimatischen Faktoren im Ballungsraum beeinflusst. Schadstoffemissionen im Ballungsraum tragen zu einer erheblichen Luftbelastung bei und durch die mit dem Bebauungsplan verbundenen Nutzungen kann es zu einer Erhöhung der Luftbelastung kommen.

Zur Verringerung der Auswirkungen des Baugebietes auf das Klima und die Luftqualität soll der Ausschluss bestimmter Brennstoffe festgesetzt werden; erheblich luftverunreinigende Brennstoffe dürfen nicht eingesetzt werden. Des Weiteren wird für die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen ein

Begrünungsgebot und für die Stellplätze ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.

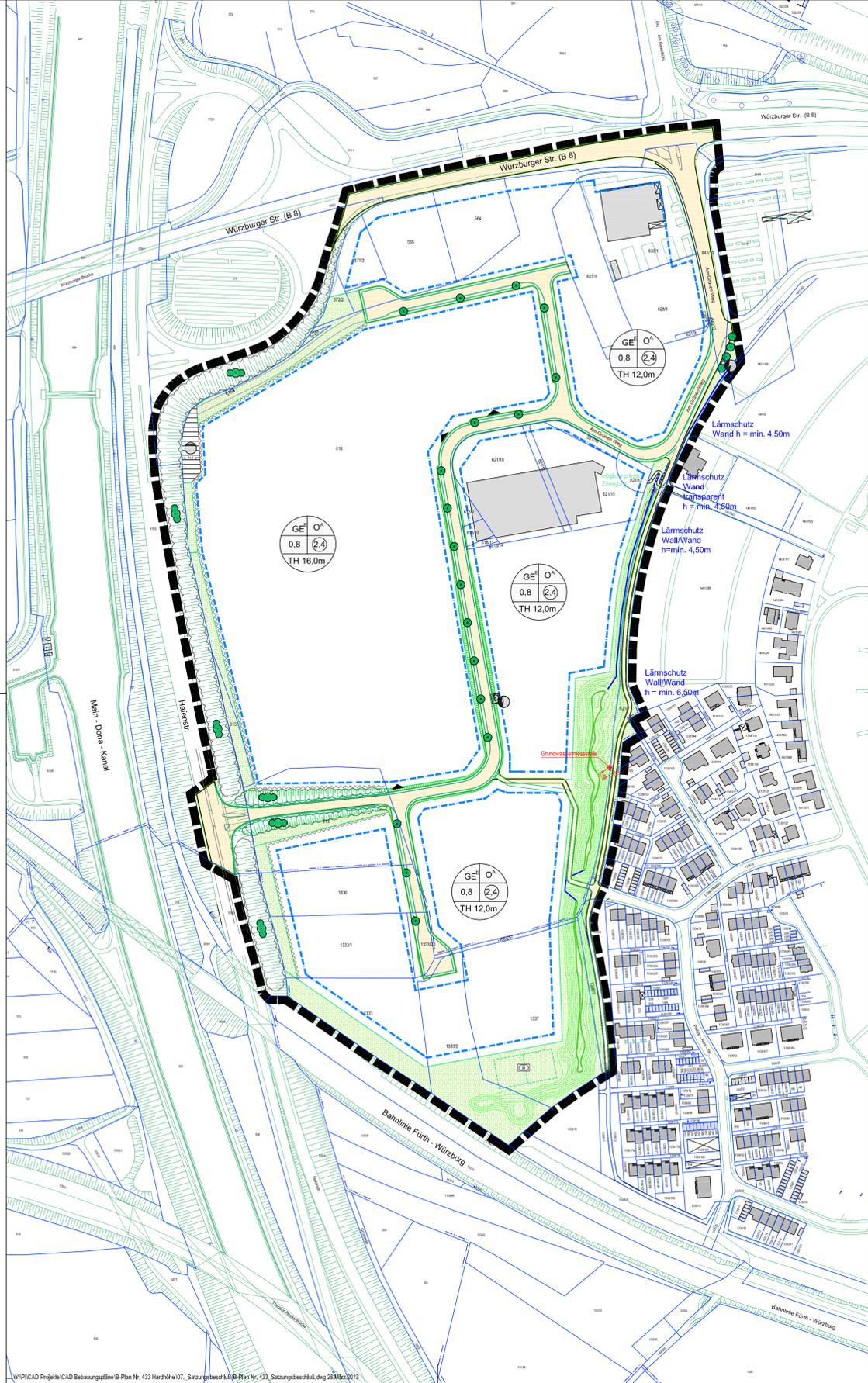
#### Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Geltungsbereiches wird derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt und hat eine Insellage zwischen der Würzburger Straße, der Hafestraße, der Bahnlinie Fürth-Würzburg und der bestehenden Wohnbebauung bzw. der Kleingartenanlage im Bereich Hardhöhe und der Straße Am Kieselbühl.

Auf Grund dieser Lage und der verkehrlich intensiv genutzten Umgebung ist die Qualität bzw. das Schutzgut der Landschaft als gering einzustufen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich finden sich keine Kultur- und Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung; Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Somit ist die Qualität bzw. das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter als gering einzustufen.



**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Eingeschränktes Gewerbegebiet „GE<sup>E</sup>“ gemäß § 8 BauNVO. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche eingehalten werden (siehe 9.1 Immissionsschutz). Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und keine Beschränkungen bezüglich der in dem Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissionen zu bewirken werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 (1) Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten, wie im Planblatt festgesetzt, die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO in Verbindung mit den maximal zulässigen Traufhöhen; alle Höhenangaben beziehen sich auf das natürliche Gelände.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenze festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind einer geordneten baulichen Nutzung oder sofern diese nicht bebaut werden einer Grüngestaltung zuzuführen.
- Stellplätze**  
Private Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen; Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Pro acht Pkw- bzw. pro zwei Lkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbau (Wuchsklasse 1), wie z. B. Ahornblättrige Platane, Spitzahorn, Ungarische Eiche, Schmalblättrige Esche, Silber-Linde usw. zu pflanzen. Pro Baum ist jeweils eine Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Bodenraum von min. 16 m<sup>2</sup> bis in 1m Tiefe anzulegen. Bei Baumpflanzungen in einem Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite des durchwurzelbaren Raumes von 2 m notwendig (exklusive Kantensteine und Betonkeile). Bei den Baumpflanzungen müssen die Ausführungsstandards der Stadt Fürth berücksichtigt werden. Die Baumscheiben sind vor einen Überfahren und der Einleitung von tausalbelasteten Oberflächenwasser zu schützen.
- Gestaltung nicht überbaubarer Bereiche**  
Die nicht überbaubaren bzw. überbaubaren Bereiche sind bis auf ihre Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen. Pro 200 m<sup>2</sup> Fläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen, 50% der nicht überbaubaren bzw. überbaubaren Flächen sind mit Büschen zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte Sträucher (Hainbuche, Weißer Hartriegele, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gem. Heckenkirsche) und Bäume (Wuchsklasse 1), wie z. B. Ahornblättrige Platane, Spitzahorn, Ungarische Eiche, Schmalblättrige Esche, Silber-Linde usw. zu pflanzen. Bei den Baumpflanzungen müssen die Ausführungsstandards der Stadt Fürth berücksichtigt werden.
- Bauweise**  
Es gilt eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise, zulässig sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, deren Länge 50 m überschreiten darf.

**Zeichenerklärung für Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nutzungsschablone:**
  - 1 = GE<sup>E</sup> Eingeschränktes Gewerbegebiet
  - 2 = O<sup>A</sup> Offene abweichende Bauweise
  - 3 = GRZ Grundflächenzahl
  - 4 = GFZ Geschossflächenzahl
  - 5 = TH Traufhöhe
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Bereiche der Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Bolzplatz
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Erhaltung für Pflanzen und Sträucher
- Lärmschutzwand / -wand
- Fläche für Versorgungsanlagen:
  - Elektrizität
  - Abwasser
  - Einfriedung

**Zeichenerklärung für Hinweise**

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

**Zeichenerklärung für nachrichtliche Übernahmen**

- Grundwasseremissionsstelle

**7. Einfriedungen**

Einfriedungen im Geltungsbereich sind nur in Form von transparenten Metallzäunen zulässig (Maschendraht, Metallgitterzäune usw.). Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 2,50 m begrenzt. Begrünungsmaßnahmen in Form von selbststränkenden Kletterpflanzen werden empfohlen. Eine ersatzweise Pflanzung von Hecken aus heimischen Gehölzen in gleicher Höhe wird bevorzugt. Kombinationen sind ebenfalls möglich. Bei der Bebauung bzw. Nutzung von Grundstücken, für die eine Einfriedung festgesetzt ist, ist diese vor Nutzungs- bzw. Baubeginn mit einer Höhe von min. 1,50m zu errichten.

**8. Gestaltung von Dächern**

Es sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Putzdächer bzw. versetzte Putzdächer mit einer Dachneigung von max. 15° können ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Für die sonstigen Dächer wird eine extensive Begrünung empfohlen.

**9. Umweltschutz**

**9.1 Immissionsschutz**  
Zum Schutz der östlich angrenzenden Kleingartenanlage und dem Wohngebiet Hardhöhe wird entlang der östlichen Gebietsgrenze des Plangebietes ein ca. 800 m langes Schallschutzbauwerk festgesetzt. Im Bereich der angrenzenden Kleingartenanlage ist dies eine ca. 4,5 m hohe Lärmschutzwand und bei der südlich angrenzenden Wohnbebauung und im weiteren Verlauf in Richtung Süden handelt es sich um eine Erdwalausbildung mit einer Höhe bis zu ca. 6,5 m (s. Planblatt). Die Lärmschutzwand ist als mindestens 4,5 m hohe schalldichte Schimwand mit einem Flächengewicht von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> und einem bewerteten Schalldämmmaß R<sub>w</sub> ≥ 20 dB im Direktdurchgang auszubilden. Alternativ kann auch ein Erdwall mit einer aufgesetzten „grünen“ Wand oder ein Aufbau aus Stangabionen mit einer Mindesthöhe von ca. 4,5 m realisiert werden. In der Erdwalausbildung wird auch eine Durchgangsmöglichkeit für einen Zugang zum Gewerbegebiet geschaffen, die als „Schallschleuse“ auszubilden ist.

Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L<sub>WA</sub> nicht überschreiten:

Bezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent L <sub>WA</sub> in dB(A) / m <sup>2</sup>	
		tags (6:00-22:00 Uhr)	nachts (22:00-6:00 Uhr)
GE 1	ca. 93.840	≤ 62	≤ 48
GE 2	ca. 9.320	≤ 63	≤ 38
GE ebl 1	ca. 15.190	≤ 67	≤ 55
GE ebl 2	ca. 4.450	≤ 65	≤ 45
GE ebl 3	ca. 11.270	≤ 59	≤ 40
GE 5	ca. 10.180	≤ 57	≤ 37
GE 6	ca. 20.260	≤ 57	≤ 38
GE 7	ca. 7.810	≤ 58	≤ 40
GE 8	ca. 21.670	≤ 60	≤ 40
GE 9	ca. 23.550	≤ 64	≤ 45

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.12.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.1993 durch Amtsblatt Nr. 38 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 08.07.2010 bis 29.07.2010 stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom 19.09.2012 als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung über die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2012 bis einschließlich 19.11.2012 öffentlich ausgelegt.

Fürth,  
Stadt Fürth  
Baureferat

Krause  
Stadtbaurat

Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom den  
Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürth,  
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. vom rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth, den  
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung  
Oberbürgermeister

Die einzelnen Flächen für die Emissionskontingente und die herangezogenen Immissionsorte 1 bis 10 sind in der der Begründung als Anlage beigefügt. Die schallmissionstechnischen Untersuchung zu entnehmen (Gutachterlicher Bericht Nr. 1007/1772A). Das für GE 1 „richtungsabhängige“ Zusatzkontingent ist aus Anlage 10 + 11 des Gutachtens ersichtlich. Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Flächenkontingente) unter Anwendung des im Gutachten unter Ziffer 2 angegebenen Berechnungsverfahren ergeben. Unabhängig von den Festlegungen der Flächenkontingente dürfen die Geräuschmissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b), der TA Lärm von 65 / 50 dB(A) tags / nachts nicht überschreiten.

**9.2 Luftreinhaltung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen folgende erheblich luftverunreinigende Brennstoffe im Geltungsbereich für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden: Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen. Ausnahme ist die Verbrennung von Holz für die Raumheizung und Warmwasserbereitung im Einzelfall zugelassen, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei der Verbrennung der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen.

**9.3 Altlasten**

Auf diversen Flächen wurde nachgewiesen, dass stellenweise mit schadstoffbelasteten Auffüllungen versehen werden muss. Dies ist bei Aushubmaßnahmen und bei Versicherungsvorhaben zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Aushubmaterialien hat auf Basis von Deklarationsanalysen zu erfolgen. Eine zielgerichtete Versicherung von Niederschlagswasser, kann nur erfolgen, wenn vor Errichtung von Versickerungsanlagen nachgewiesen wird, dass im Wirkungsbereich der Versicherung mit keiner Schadstoffmobilisierung zu rechnen ist.

**9.4 Werbeanlagen**

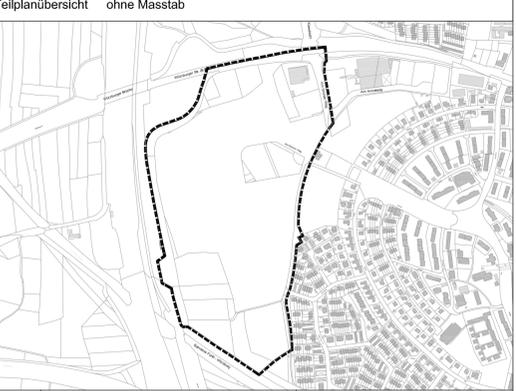
Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 4,5 m über dem natürlichen Gelände, an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen nicht mit Wechselwerbung ausgestattet und nicht auf die Wohnbauflächen ausgerichtet werden.

**Textliche Hinweise**

- Der Entmunitierungsplan vom September 1994 weist das Plangebiet als Belastungsgebiet für vermutete Bodenblindgänger und andere Kampfmittel aus. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist auf dieses Gefahrenpotential hinzuweisen.
- Denkmalschutz**  
Im Plangebiet sind Bodendenkmäler zu vermuten. Deshalb ist für Bodeneingriffe jeder Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist. Erst nach Erteilung eines Erlaubnisbescheids kann ein Oberbodenabtrag unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft erfolgen.
- Bahnlärm**  
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Anlagen 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.

**Bebauungsplan Nr. 433**

Die Stadt Fürth erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, 82), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30),



entworfen: Meyer  
gezeichnet: Scheidig  
geprüft: P\_LUB, P\_LUF, VPL, Liebers, Schamicke, Dr. Bollinger

Verfahrensstand:  
**Satzungsbeschluss**

M 1:2000

Änderungen: 16.08.2012 Sch, 28.03.2013 Sch

Datum: 28.03.2013

Name: Sch

Stadtplanungsamt Fürth

Fürth, 21.05.2012  
M O S T  
Dipl.-Ing., Amtsleiter



**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM 3 § Abs. 2 BauGB (Einwände Bürger)**

		Einwendungen	Abwägungsvorschlag
1	Dr. Michael Reichel Philipp Str. 123 • 90766 Fürth	<p>Dem ausgelegten Plan ist zu entnehmen, dass bei dem geplanten Lagergebäude auf der zur Hardhöhe hin gelegenen Ostseite ca. 40 Andockstationen für Lastkraftschwerverkehr geplant sind. Insoweit war in Vorgesprächen zugesagt worden, dass hier sämtliche Andockstationen für den Schwerlastverkehr auf der westlichen, zur Hafenstraße hin gelegenen Seite des Komplexes geplant und zugelassen werden. Gegen die nunmehr gleichwohl auf der Ostseite zur Hardhöhe hin geplanten Andockstationen wende ich mich, da hierdurch eine auch nachts gegebene verstärkte Lärmbelästigung für die Anwohner durch die Be- und Entladungen erfolgt. In diesem Zusammenhang sollte auch bei der Beplanung der übrigen Gewerbeteilflächen ebenfalls festgelegt werden, dass Zufahrtsverkehr und lärmintensive Be- und Entladungen nur über den zur Hafenstraße hin gelegenen westlichen Bereich erfolgt.</p> <p>Bolzplatz und Skateanlage: Soweit im südlichen Bereich des Gewerbeparks ein Bolzplatz, sowie bisher bereits vorhanden, ausgewiesen ist, mag dies noch angehen. Kein Verständnis habe ich aber dafür, dass nunmehr auch noch zusätzlich in diesem Bereich eine Skateanlage geplant ist. Bekanntlich sind Skateanlagen durch ihre unrythmische Geräuschentwicklung - Geklappere und Gekratze - nirgendwo wohl gelitten. Wird eine solche Anlage nunmehr an dieser Stelle geplant, so kann ich mir des Eindrucks nicht erwehren, dass dies unter dem Gesichtspunkt geschieht, dass sich die daraus ergebende Lärmentwicklung für die Anwohner im Hinblick auf die bereits bestehende Lärmbeeinträchtigung durch den Gewerbepark dann</p>	<p>Dem Bebauungsplan liegt ein Lärmschutzgutachten zu Grunde bei dem der entsprechende Zufahrtsverkehr mit berücksichtigt wurde. Dementsprechend wurden für das Gewerbegebiet entsprechende Lärmkontingente verteilt, die bei einem Bauantrag einzuhalten und nachzuweisen sind.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Anordnung von Andockstationen. Bei dem im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Logistikunternehmen sind die Andockstationen so anzuordnen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente eingehalten werden. Eine Verkehrsrechtliche Regelung über die Zufahrt nur von der Hafenstraße ist in einem Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>Der derzeit im Baureferat bekannte Entwurf für ein Logistikzentrum sieht derzeit keine Andockstationen im Osten vor.</p> <p>Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt einen Bolzplatz mit einer entsprechenden Abschirmung durch einen Lärmschutzwall und eine öffentliche Grünfläche fest. Eine Skateanlage ist nicht Bestandteil der Festsetzungen. Sollte diese in der öffentlichen Grünfläche mit untergebracht werden, ist dies nur mit einem entsprechenden Lärmschutzgutachten möglich. Wird mit dem Gutachten der Nachweis erbracht, dass keine Störungen für die Wohnbebauung zu erwarten sind steht einer entsprechenden Anlage aus planungsrechtlicher Sicht nichts entgegen.</p> <p>Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.</p>

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM 3 § Abs. 2 BauGB (Einwände Bürger)**

			<p>auch keine Rolle mehr spielt. Dieses Übermaß bin ich nicht bereit hinzunehmen.</p> <p>Im Übrigen erscheint mir das hierzu in der Begründung angeführte Fehlen von Bolz- und sonstigen Spielplätzen auf der Hardhöhe wenig dienlich, wurde doch der bisherige Bolzplatz auf Höhe des Jugendheims ohne jedes Bedenken dem Gewerbegebiet geopfert.</p>	<p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der vorhandene Bolzplatz nicht dem Gewerbegebiet geopfert sondern mit einem entsprechenden Lärmschutzwall ausgestattet und verschoben. Zu einem Fehlen des Bolzplatzes wäre es dann gekommen, wenn dieser ersatzlos überplant worden wäre.</p> <p>Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.</p>
2	ebl-naturkost Am Grünen weg 1 - 90766 Fürth	<p>1.) Dem Bebauungsplan liegt ein Gutachten der Ingenieurgesellschaft Messinger+Schwarz (BIG) vom 30.06.2011 zugrunde. Zum Zeitpunkt der Gutachterstellung lag für unseren Firmenneubau bereits die Genehmigung der Stadt Fürth vor, der Baubeginn war bereits erfolgt. Entgegen dieses Status Quo, sowie zwischen der Stadt Fürth und ebl naturkost GmbH &amp; Co. KG im Rahmen des Grundstückskaufes erfolgter vertraglichen Vereinbarungen, wurde die unserem Unternehmen mit der Baugenehmigung erteilte Betriebsgenehmigung jedoch nicht im Rahmen der aufgeführten Unterlagen (Seite 5 des Gutachtens) zitiert und ist in den Berechnungen der Ingenieurgesellschaft Messinger+Schwarz auch nicht berücksichtigt. Dies ist jedoch bei der Berechnung der Emissionskontingente für den Bebauungsplan zwingend erforderlich.</p> <p>2.) Der Gutachter wählt bei der Ermittlung der Emissionskontingente nicht das Standardverfahren der DIN 45691, sondern ein Verfahren auf der Basis der TA Lärm. Dies ist durchaus zulässig, sofern das Berechnungsverfahren vollständig nachvollziehbar dargestellt wird. Dies ist jedoch nicht erfüllt. Aus der Dokumentation der Berechnungsergebnisse</p>	<p>Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Messinger+Schwarz wurde überarbeitet. Es wurden hierbei die Werte der der Baugenehmigung der Fa Ebl in die der Berechnung der Emissionskontingente für den Bebauungsplan mit eingestellt.</p> <p>Aufgrund der Vorgabe der Baugenehmigung ergab sich für „Tf ebl 1“ ein geändertes Emissionskontingent von jetzt tags 67 und nachts 55 dB(A) / m2.</p> <p>Dies wurde im Rahmen einer redaktionellen Änderung in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>Um das Berechnungsverfahren vollständig nachvollziehbar darzustellen wurde das Gutachten ergänzt. Die genaue Berechnung kann nun den Anlagen 1-222 entnommen werden.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p>	

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM 3 § Abs. 2 BauGB (Einwände Bürger)**

		<p>geht die genaue Lage der Immissionsorte (Adresse bzw. Flur-Nr.) nicht hervor. Auf der Basis der Anlage 8 des Gutachtens ist zu vermuten, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der IO 9 des Gutachtens der Fa. BIG in etwa dem Immissionsort IO 1 des Gutachtens zum BV ebl (Bericht 10639.1 vom 14.12.2010 des IB Sorge und Bestandteil der Baugenehmigung) entspricht,</li> <li>- IO 10 (Fa. BIG) in etwa unserem IO 2 entspricht,</li> <li>- IO 2 (Fa. BIG) in etwa unserem IO 3 entspricht,</li> <li>- IO 5 (Fa. BIG) genau unserem IO 4 entspricht.</li> </ul> <p>2.1.) Das Berechnungsverfahren, mit dem aus den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) die Immissionsrichtwertanteile zu berechnen sind ist somit nicht ausreichend genau dokumentiert. In Anlage 6 und 7 des Gutachtens sind nur die Ergebnisse der Berechnung dokumentiert. Im Gutachten ist jedoch der Nachweis dezidiert und unter Bezugnahme auf die Baugenehmigung unseres Firmenneubaus zu führen, dass, bzw. ob, diese Ergebnisse mit den in der Baugenehmigung zugeteilten Werten korrespondieren.</p> <p>2.2.) Darüber hinaus sind bei den Berechnungen der BIG neben der Baugenehmigung unserer Firmenzentrale (TF ebl 1) auch noch weiteren Grundstücke, nämlich die Erweiterungsfläche (TF ebl 2) und den geplanten ebl-Fachmarkt (TF ebl 3) zu berücksichtigen, was nicht geschehen ist. Es ergibt sich daraus folgende Konsequenz: Im Bereich des Wohngebäudes Keplerstr. 39 (103 des der Baugenehmigung beiliegenden Schallgutachtens von IBSorge, vermutlich 102 der Fa. BIG) er-</p>	<p>Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Messinger+Schwarz wurde überarbeitet. Es wurden hierbei die Werte der der Baugenehmigung der Fa Ebl in die der Berechnung der Emissionskontingente für den Bebauungsplan mit eingestellt. Aufgrund der Vorgabe der Baugenehmigung ergab sich für „Tf ebl 1“ ein geändertes Emissionskontingent von jetzt tags 67 und nachts 55 dB(A) / m2. Dies wurde im Rahmen einer redaktionellen Änderung in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>Die benötigten Immissionsrichtwertanteile wurden dabei, soweit dies unter der Maßgabe der beiden unterschiedlichen Berechnungsverfahren (DIN 45691 bzw. DIN 18005 / TA Lärm) möglich war, entsprechend umgesetzt. Für die Teilfläche TF 1 ein Kontingent tags / nachts von 67 / 55 dB(A)/m<sup>2</sup>, für TF 2 von 65 / 45 dB(A)/m<sup>2</sup> und für nachts TF 3 von 59 / 40 dB(A)/m<sup>2</sup> ausgearbeitet. Der Hinweis im Schreiben Ebl, dass die TF ebl 2 + 3 hierbei keine Berücksichtigung fanden, ist daher nicht richtig.</p>
--	--	--	---

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM 3 § Abs. 2 BauGB (Einwände Bürger)**

		<p>rechnet die Fa. BIG in der Summe einen zulässigen Beurteilungspegel tags von 46,2 dB(A) und nachts von 34,7 dB(A) gegenüber genehmigten Werten von 47 / 35 dB(A). Es besteht kein Einverständnis mit diesen Werten.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und um eine entsprechende Überarbeitung. Ihrer baldigen schriftlichen Stellungnahme zu den von uns vorgebrachten Einwänden sehen wir entgegen.</p>	<p>Somit ist der Einwand bereits berücksichtigt.</p>
--	--	--	--

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

		Träger öffentlicher Belange	Äußerungen und Einwendungen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
D	13	E.ON Netz Luitpoldstr. 51 96052 Bamberg	<p>Die Ausgleichsfläche A3 wird von einer Freileitung überspannt. Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt 24,00 m beiderseits der Leitungssachse. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Masten und Leiterseilen einzuhalten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Wuchshöhe von Gehölzen zu begrenzen. In diesem Bereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Dieses ist mit uns abzustimmen. Grundsätzlich darf in der Baubeschränkungszone weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeniveauveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Falle unsere vorherige Zustimmung erforderlich.</p> <p><b>Mastnahbereich</b> Im 10 m Radius um den Mast 25, gemessen ab Fundamentaußenkante, dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden. Diese könnten die Standsicherheit des Mastes gefährden. Die Zufahrt zum Mast muss weiterhin möglich sein. Schutzgebiete und Biotopverbundstrukturen: Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspan-</p>	<p>Die Maßnahmen in der Ausgleichsfläche A3 wurden bereits vor einiger Zeit im Rahmen des Ökokontos durchgeführt. Durch den Bebauungsplan ist hier nichts mehr veranlasst. Die Maßnahme bzw. die Ökopunkte werden lediglich dem Bebauungsplan zugeordnet.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p>

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

			<p>nungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.</p>	
G	21	Eisenbahn-Bundesamt Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg	<p>Es muss sichergestellt sein, dass die Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb auf der benachbarten Bahnlinie Fürth - Würzburg weder stört noch behindert.</p> <p>Es muss mindestens sichergestellt sein, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,</li> <li>- Bepflanzungen nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 - 7,00 m),</li> <li>- Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen,</li> <li>- Leuchtwerbbeanlagen nur so angebracht werden dürfen, dass sie den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen können.</li> </ul>	<p>Eine Beeinträchtigung der Entwässerung des Bahnkörpers ist nicht zu erkennen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 15m von der Gleisachse. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>Nachdem es sich bei den an den Bahnkörper angrenzenden Flächen die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind um städtische Flächen handelt wird der Hinweis an das Grünflächenamt der Stadt Fürth zur Beachtung weitergegeben.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Art. § 3 Abs.1 der Bayerischen Bauordnung sind Anlagen „so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung ....nicht gefährdet werden.“: Somit sind auf dieser Rechtsgrundlage Werbeanlagen die</p>

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

				den Bahnverkehr beeinträchtigen unzulässig.  Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.
G	23	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Nürnberg	<p>Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 29.06.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <p>"Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt."</p> <p>Inhalt des Schreibens vom 29.06.2012:</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Leitungen notwendig. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter in diesem Bereich stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>Die Änderung im Schreiben der Telekom stellt keinen bebauungsplanrelevanten Einwand dar.</p> <p>Somit wird der Einwand der Telekom nicht berücksichtigt.</p> <p>Da sich die gesamte Fläche im Eigentum der Stadt Fürth befindet und alle öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt errichtet werden, werden die Anregungen zur Beachtung an die zuständigen Dienststellen weitergegeben.</p> <p>Somit sind die Einwände der Telekom berücksichtigt.</p>

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

			<p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind Leitungszonen (Breite ca. 0,3 m) für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich der 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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau und die Unterhaltung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	
S	71	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Fürth (BUND)	<p>1. Die geplante Bebauung stellt einen schmerzlichen Verlust an freier Landschaft und von natürlichen Lebensräumen der freien Feldflur im Stadtgebiet dar. Daher sind zur Nutzung der vorgesehenen Bauflächen und zur Vermeidung eines darüber hinausgehenden Bauflächenbedarfs flächensparende Bauweisen verbindlich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen, z.B. mehr als eingeschossige Bauweise.</p> <p>2. Wir weisen darauf hin, dass die großenteils geplante Nutzung für Logistik-Zwecke in der Regel zu extrem hohem Flächenverbrauch bei vergleichsweise wenigen Arbeitsplätzen mit sich bringt. Dies ist an diesem Standort sehr kritisch zu sehen, da er teilweise sogar noch durch öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn Hardhöhe: Gehzeit 10 Minuten) angebunden ist bzw. mit wenig Aufwand besser angebunden werden könnte. Somit ist die bislang vorgesehene Nutzung für diese</p>	<p>Um eine möglichst hohe Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke zu ermöglichen wird das gem. BauGB maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Baufläche festgesetzt (Grundflächenzahl 0,8). Des Weiteren wird eine zulässige Traufhöhe von bis zu 16,00 m im Bebauungsplan festgesetzt. Die zwingende Festsetzung von Geschossen ist in einem Gewerbegebiet nicht zielführend, da die meisten Gewerbebetriebe Gebäude in Form von Hallen mit hohen Geschossen errichten und z. B. im Bereich der Logistik auf Grund der heutigen Lagertechnik (Hochregale) keine Zwischendecken mehr benötigt werden. Somit ist der Hinweis teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest in dem auch Logistiknutzungen allgemein zulässig sind. Über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist die Steuerung der anzusiedelnden Anzahl der Arbeitsplätze nicht möglich. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne die Zulässigkeit von Lagerflächen ist nicht zielführend, da es kaum einen Gewerbebetrieb gibt der ohne entsprechende Lagerhaltung auskommt.</p>

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

			<p>günstig zur Stadt gelegene Fläche alles andere als überzeugend und droht, weiteren Landschaftsverbrauch anzuheizen.</p> <p>3. Zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind die folgenden Maßnahmen verpflichtend und vollständig in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, insbesondere</p> <p>a) die verbindliche Erhaltung der randlichen Hecken,</p> <p>b) die Anlage mind. 10 Meter breiter Wiesenstreifen entlang der bestehenden Hecken und Sicherung durch den verpflichtenden Bau von Zäunen am Rand der Gewerbegrundstücke, zur Nachvollziehbarkeit dieser Planung sind die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen am Rand des Gewerbegebiets im Plan an mehreren geeigneten Stellen in ihrer Breite zu bemaßen,</p> <p>c) die unbedingt erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Gewährleistung des Artenschutzes (siehe 3.2 der naturschutzfachlichen Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung),</p> <p>d) die unbedingt erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (siehe Anlage 1)</p>	<p>Somit kann der Hinweis nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die Hecke ist als zu erhaltend im B-Plan festgesetzt</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Der Wiesenstreifen ist im maßhaltigen Bebauungsplan als solcher (öffentliche Grünfläche) festgesetzt und somit fixiert; eine Bemaßung ist somit nicht notwendig. Die Errichtung der geforderten Zaunanlage wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Somit ist der Hinweis teilweise berücksichtigt.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Zur Berücksichtigung des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes werden CEF-Maßnahmen entsprechend der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) umgesetzt. Die entsprechenden CEF-Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. von vertraglichen Vereinbarungen.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p>
--	--	--	---	---

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

		<p>e) den Einsatz von Leuchtmitteln mit möglichst geringer Auswirkung auf die Tierwelt und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß,</p> <p>f) die Verpflichtung zum Bau wasser- und luftdurchlässiger Stellplätze,</p> <p>g) die in der Landschaft wirksame und naturverfügbare Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Der BUND Naturschutz weist darauf hin, dass ohne eine verbindliche Festsetzung dieser Maßnahmen der Eindruck entsteht, dass die Stadt Fürth den Boden dafür bereiten will, erneut und zum wiederholten Male umweltschützende Maßnahmen in Bebauungsplänen durch spätere Änderungen und Befreiungen nachträglich auszuhebeln. Eine solche Vorgehensweise lehnt der Bund Naturschutz entschieden ab.</p> <p>4. Die Wirksamkeit dieser umweltschützenden Festsetzungen ist durch eine regelmäßige Überprüfung (Monitoring nach § 4c des Baugesetzbuches) alle 5 Jahre nachzuweisen.</p> <p>5. Entlang des Randes der vorhandenen Wohnbebauung hält der Bund Naturschutz die verbindliche Festsetzung eines breiten, naturnah gestalteten Grünzugs für zwingend erforderlich. Ein solcher würde nicht nur eine notwendige Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe darstellen und eine Voraussetzung für deren dauerhafte Verträglichkeit schaffen (Lärmschutz) Zu-</p>	<p>Entsprechende Leuchtmittel werden zur Straßenbeleuchtung zum Einsatz kommen.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Über die Entwässerungssatzung ist die Pflicht der Versickerung des Oberflächenwassers geregelt. Somit ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht notwendig.</p> <p>Somit ist der Hinweis bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Durchführung des Monitorings ist Bestandteil der Begründung.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung ist hier eine öffentliche Grünfläche mit einem Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser sowie die Lärmschutzwand sollen begrünt werden. Durch die Lärmschutzmaßnahme werden unter Berücksichtigung des Schallschutzgutachtens die gesunden Wohnverhältnisse im Wohngebiet Hardhöhe gewährleis-</p>
--	--	---	---

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

		<p>dem würde er auch der bisherigen Bedeutung dieses Bereichs für die Naherholung und die Naturerfahrung im Stadtteil Hardhöhe gerecht werden und ein durch das geplante Vorhaben drohendes, entsprechendes Defizit vermeiden.</p> <p>6. Der BUND Naturschutz ist der Auffassung, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht wirklich kompensiert werden können. Dennoch sind nach Art. 9 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sämtliche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzte Flächen an das Ökoflächenkataster zu übermitteln. Der BUND Naturschutz fordert daher, diese Übermittlung und ihre Aufnahme als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan.</p>	<p>tet.</p> <p>Somit ist der Hinweis teilweise berücksichtigt</p> <p>Gem. der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der Eingriff kompensiert. Die Ausgleichsflächen werden wie im Art. 9 des Bayerischen Naturschutzgesetzes geregelt an das Ökoflächenkataster übermittelt. Eine eigenständige Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht notwendig.</p> <p>Somit ist der Hinweis teilweise berücksichtigt.</p>
--	--	--	--



**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Beschluss	

**Bebauungsplan Nr.278d Dambach West variante 12**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

Bebauungskonzept Dambach West für den B-Plan 278d Variante 12 (14.03.13)

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Werkausschuss nimmt das Bebauungskonzept Nr. 12 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278d auf dieser Grundlage weiter zu betreiben und die Öffentlichkeit in geeigneter Weise über die neue Planfassung zu informieren.

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 02.03.64 für das gesamte sogenannte Reichsbodenfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 beschlossen; mit Beschluss des Stadtrates vom 08.11.89 wurde die abschnittsweise Realisierung des Gesamtbereiches konkretisiert.

Durch das SpA wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 278d „Dambach West“ (Reichsbodenfeld) entwickelt, der im Wesentlichen eine kleinteilige Wohnbebauung vorsah.

Mit diesem Vorentwurf wurde, nach der Freigabe durch den Bau- und Werkausschuss die vorgezogene Behördenbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und durchgeführt. Hierbei wurde eine Vielzahl von Einwendungen Vorgebracht. Im Wesentlichen wurden nachfolgende Punkte kritisiert:

- Die Verkehrsführung.
- Ein zu geringer Grünflächenanteil.
- Eine zu hohe Verdichtung / zu viele Wohneinheiten.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wurde die Planung überarbeitet.

Nachfolgende Punkte wurden in der Überplanung entsprechend berücksichtigt:

- Die Verkehrsführung wurde, um die bestehenden Wohngebiete nicht zusätzlich zu belasten, in wesentlichen Punkten geändert.

Auf eine Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.

Zur Inneren Erschließung des Gebietes wurde eine durchgängige Verbindung zwischen dem Brünneleinsweg und der Breslauer Str. vorgesehen. Um einen leichtgängigen Verkehrsfluss zu verhindern, wurde die Trasse mehrfach verschwenkt.

- Der Grünflächenanteil wurde im Wesentlichen durch die Verlängerung der geplanten Grünfläche westlich der ehm. Offizierssiedlung nach Norden vergrößert.
- Eine Reduzierung der Verdichtung bzw. der Wohneinheiten wurde durch die Verringerung der Gebäudegrößen an der Breslauer Str. erreicht. Des Weiteren wurden im nördlichen Planbereich Reihenhausbereiche zu Gebieten für Doppelhäuser und Bereiche für Doppelhäuser zu Bereichen für Einzelhäuser verändert. Auch die Vergrößerung der Grünflächen bringt eine Verringerung der Dichte bzw. eine Reduzierung der Wohneinheiten mit sich.
- Im Baugebiet wurde ein Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen, die im Umfeld dringend benötigt wird.

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich eine Lösung für die artenschutzrechtlichen Fragestellungen bezüglich des Kiebitzes gefunden. Die vorliegende Konzeption wurde mit einem potentiellen Erschließungsträger abgestimmt, der vorbehaltlich der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer stark an einer Realisierung interessiert ist.

Der Bau- und Werkausschuss nimmt das Bebauungskonzept Variante Nr. 12 vom 14.03.13 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278d auf dieser Grundlage weiter zu betreiben und die Öffentlichkeit in geeigneter Weise über die Planänderungen zu informieren.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

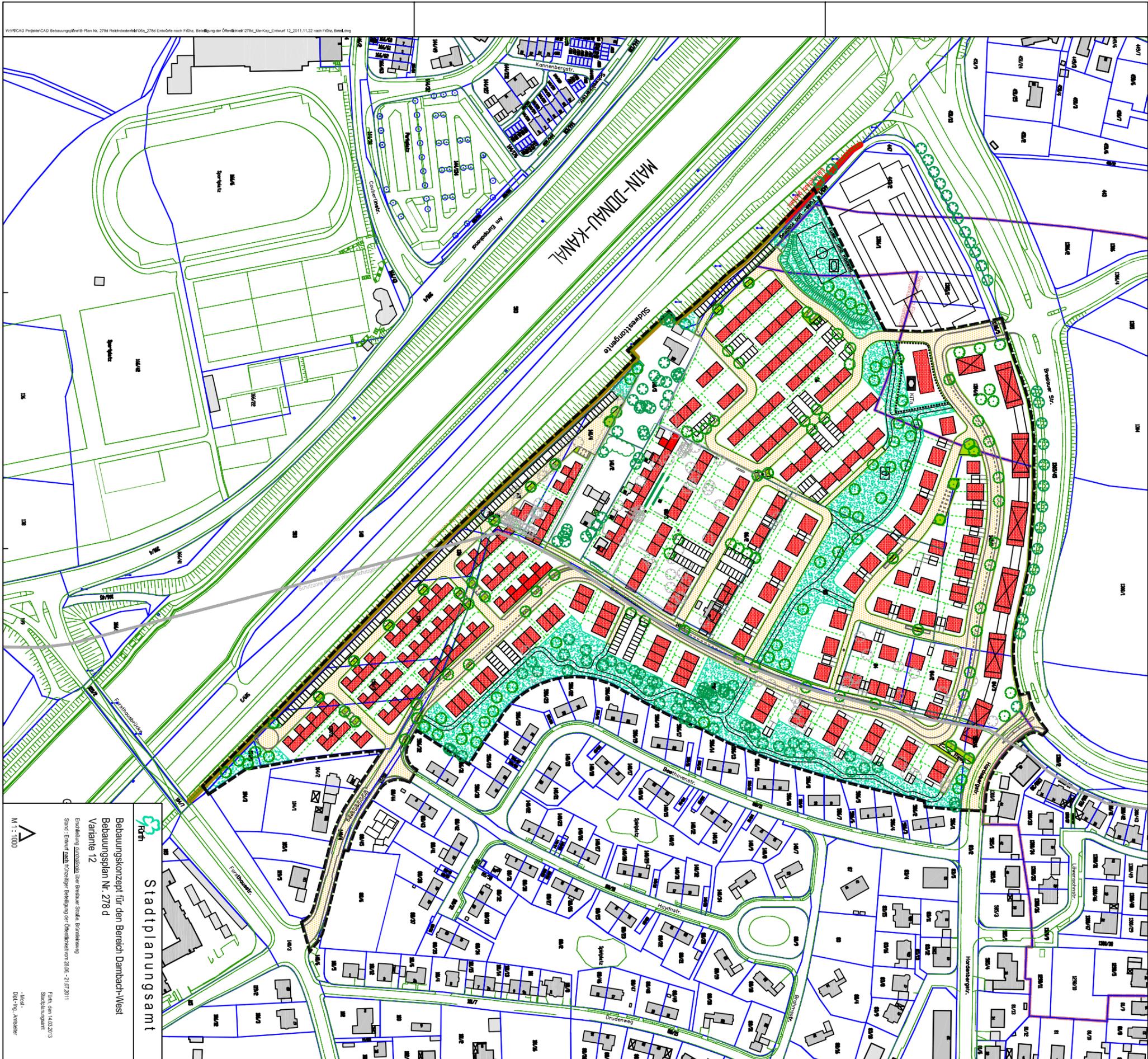
**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 27.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt





**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Beschluss	
Stadtrat	17.04.2013	öffentlich - Beschluss	

**Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 310 d**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

Planblatt mit Geltungsbereich der Veränderungssperre (als Bestandteil der Satzung)

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 310 d „Erlanger Straße“. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

**Sachverhalt:**

Dem Baureferat wurde für das Grundstück Fl. Nr. 283/32, Gemarkung Poppenreuth in der Erlanger Straße 98 ein Antrag zur Errichtung einer beleuchteten doppelseitigen City-Star-Board Werbeanlage auf Monofuß (AZ.: 2011/0084/613/WE/N) vorgelegt.

Die Erlanger Straße zwischen Poppenreuther Straße und Seeackerstraße ist auf der Westseite vom Friedhof und einem straßenbegleitenden Grünzug, auf der Ostseite überwiegend von Wohnnutzung und denkmalgeschützter Bebauung geprägt, die weiten Teilbereichen dieses Abschnitts ein besonderes, schutzwürdiges Stadtbild verleihen. Die ungeordnete bzw. gehäufte Aufstellung von großflächigen hinterleuchteten Werbeanlagen auf Monofuß könnte hier zu einer deutlichen Beeinträchtigung führen. Es wurde daher in der Stadtratssitzung vom 25.04.2012 der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 310 d „Erlanger Straße“ gefasst. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten untersucht werden, ob oder in welchen Bereichen des Gebietes großformatige Werbeanlagen auf Monofuß aufgestellt werden können und ob bei Bedarf die Festsetzung eines Mindestabstands erforderlich ist.

Da zu befürchten war, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch die beantragte Aufstellung einer City Star Board-Werbeanlage in der Erlanger Straße 98 in einem Abstand von nur 95 m zu einer bereits aufgestellten großflächigen Werbeanlage auf Monofuß unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zunächst

gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Zeitraum von 12 Monaten (bis zum 15.06.2013) ausgesetzt.

Nachdem diese Frist demnächst abläuft, soll nun zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gem. § 14 i.V.m. § 16 BauGB mit folgendem Inhalt erlassen werden:

## **2. Inhalt**

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund des § 14 Abs. 1 i. V. m. § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796) zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. 2012, S. 366) folgende

### **Satzung über eine Veränderungssperre:**

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Erlanger Straße zwischen den Einmündungen der Poppenreuther Straße und der Seeackerstraße und Teilflächen der angrenzenden Grundstücke.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beiliegenden Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

#### **§ 2**

#### **Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

Im räumlichen Geltungsbereich dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB).

#### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 14.06.2014.

Die Stadt Fürth kann diese Frist um ein Jahr und - wenn besondere Umstände es erfordern - nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

#### **Hinweis**

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, ist den Betroffenen für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Fürth beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 3

## Beschlussvorlage

BauGB). Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde (§ 18 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Das Erlöschen eines Entschädigungsanspruches richtet sich nach § 18 Abs. 3 BauGB.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Fürth (Stadtplanungsamt, Hirschenstraße 2) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

## Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

## Beteiligungen

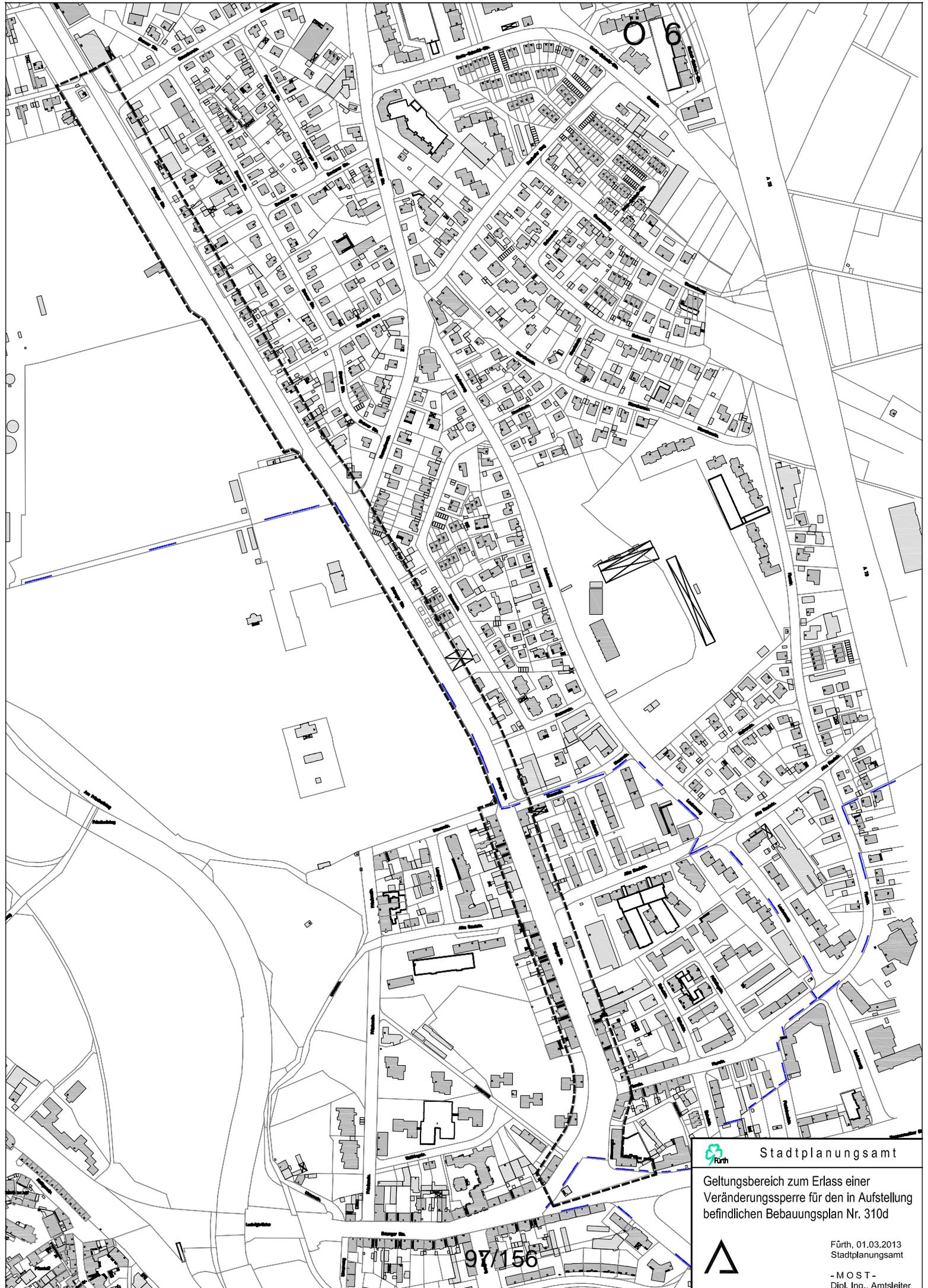
- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 27.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt Oppermann, Yvonne Marquardt-Hagedorn, Andrea
---





 **Stadtplanungsamt**  
Fürth

Geltungsbereich zum Erlass einer  
Veränderungssperre für den in Aufstellung  
befindlichen Bebauungsplan Nr. 310d



Fürth, 01.03.2013  
Stadtplanungsamt

- MOST -  
Dipl. Ing., Amtsleiter

97/156



**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Beschluss	

**Runder Tisch Verkehr Fürth-Nord: Bericht**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Vortrag des Baureferenten diene zur Kenntnis.

**Sachverhalt:**

**Ausgangslage**

Auf Vorschlag der Bürgerversammlung am 16. Juli 2012 in Vach hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25. Juli 2012 beschlossen, einen Runden Tisch Verkehr Fürth-Nord einzurichten, bei dem interessierte Bürger aus allen betroffenen Stadtteilen im Fürther Norden gemeinsam mit der Verwaltung die heute durch den Verkehr bestehenden und zukünftig erwarteten Probleme benennen, diskutieren und gemeinsam nach Lösungsmöglichkeiten suchen können.

**Mitglieder**

Hr. Klaus Birner, Fr. Margit Heinz, Hr. Günter Kleinlein, Fr. Astrid Patzl, Hr. Gerhard Ritter, Fr. Dr. Christine Rutow, Hr. Günther Schrems, Hr. Dr. Andreas Völk-Malter, Hr. Werner Rau, Hr. Ronald Klein,  
Verwaltung: Hr. Krauße, Hr. Most, Hr. Dr. Bohlinger

**Ablauf**

Ungefähr zehn Teilnehmer aus den Stadtteilen Vach, Mannhof, Stadeln und Flexdorf haben ihr Interesse an der Teilnahme bekundet. Der Runde Tisch Verkehr hat insgesamt viermal getagt. In der ersten Sitzung am 19. September 2012 wurden die Erwartungen an den Runden Tisch Verkehr und das weitere Vorgehen besprochen.

Thema der zweiten Sitzung am 24. Oktober 2012 waren die Ergebnisse der Verkehrsunteruchung Erlangen – Fürth – Herzogenaurach (SSP, März 2012). Zudem wurde

von den Teilnehmern Maßnahmenvorschläge unterbreitet, mit der Bitte an die Verwaltung, die Machbarkeit und Wirksamkeit zu untersuchen.

Am 28. November 2012 wurden bei der dritten Sitzung die Ergebnisse der verschiedenen Machbarkeitsuntersuchungen vorgestellt und diskutiert.

Bei der bislang letzten Sitzung am 06. März wurden die noch offenen Punkte der Maßnahmenvorschläge erörtert und die Forderungen des Runden Tisches Verkehr formuliert.

### **Ergebnisse**

Folgendes kann übereinstimmend festgehalten werden:

- Der Verkehr in den betroffenen Fürther Stadtteilen – insbesondere in den teilweise sehr engen Ortsdurchfahrten – wird als unverträglich hoch wahrgenommen.
- In den Zeiträumen für einigermaßen verlässliche Prognosen ist u. a. auf Grund der Zuzugssituation in Fürth und den umliegenden Kommunen mit weiter steigendem Verkehr zu rechnen.
- Eine Entlastung durch die Schaffung zusätzlicher Infrastruktur (z. B. Umgehungsstraße) wäre – sofern überhaupt gewünscht – wegen der langen Planungs- und Genehmigungszeiten allenfalls mittelfristig zu erwarten.

Die von den Teilnehmern vorgeschlagenen eher kurz- bis mittelfristig umsetzbaren Maßnahmen werden hier nachfolgend benannt und die eingeschätzte Machbarkeit und Wirksamkeit kurz wiedergegeben:

#### *Vorschlag Kreisverkehr Stadelner Hauptstraße / Mannhofer Straße:*

Ein kleiner Kreisverkehr mit jeweils einstreifigen Zufahrten, Kreisfahrbahn und Ausfahrten wäre baulich machbar, wenn dieser auf den privaten Ackerflächen im südöstlichen Quadranten errichtet werden könnte. Die Berechnung ergab für die Morgenspitze eine mittlere Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs. Eine Prognose wurde nicht berechnet. Bei einem Kreisverkehr fehlt im Gegensatz zu einer LSA die Steuerungsmöglichkeit. Die Wirksamkeit hinsichtlich Verkehrsverlagerung wird als sehr gering eingeschätzt. Die Reduzierung von besonders störenden Halten und Anfahrvorgängen kann je nach Verkehrsaufkommen (in der Hauptverkehrszeit ggf. eher eine Zunahme, in der Nebenverkehrszeit eher Abnahme) variieren.

#### *Vorschlag Kreisverkehr Stadelner Straße / Vacher Straße:*

Im Zuge der Planungen für den Neubau der Zennbrücke wurden auch die angrenzenden Knotenpunkte untersucht. Ein kleiner Kreisverkehr mit jeweils einstreifigen Zufahrten, Kreisfahrbahn und Ausfahrten ist baulich machbar. Wegen der hohen Verkehrsbelastung ist dieser für den Prognosehorizont 2025 in der Spitzenstunde jedoch an seiner Kapazitätsgrenze. Erst wenn der Verkehr spürbar zurückgehen würde (etwa durch eine Umgehungsstraße), wäre ein Kreisverkehr auch in den Spitzenstunden mit guter Verkehrsqualität befahrbar. Machbar wäre auch ein großer, zweistreifiger Kreisverkehrsplatz, der über eine höhere Leistungsfähigkeit verfügt, aber im Hinblick auf die Führung der Radfahrer und Fußgänger sowie die Verkehrssicherheit kritischer zu beurteilen ist. Das Argument der mangelnden Beeinflussungsmöglichkeit des Verkehrsablaufs gilt auch hier.

#### *Vorschlag Lärmschutz Stadelner Hauptstraße / Mannhofer Straße:*

Ein Lärmschutz mit aktiven Maßnahmen (z. B. durch Lärmschutzwände) ist wegen der sehr beengten Platzverhältnisse kaum realisierbar. Passive Schallschutzeinrichtungen (Fenster) schützen den Außenwohnbereich nicht. Eine Finanzierungsmöglichkeit wird derzeit nicht gesehen.

#### *Vorschlag Eindämmung Mautausweichverkehr:*

Auf der Stadelner Hauptstraße solle es zu Mautausweichverkehr kommen, die durch die Mauterfassung an der Schilderbrücke an der A 73, Höhe Kleingründlach hervorgerufen wurde. Beim SVA ist dieses Thema bisher nicht bekannt. Bei dem für die Mauterhebung zuständigen Bundesamt für den Güterkraftverkehr (BAG) waren keine Auskünfte erhältlich. Auf Grund der Mauterhebung durch GPS und fahrzeugseitigen Erfassungseinrichtungen, dem Umweg und dem Zeitverlust ist bei regulären Verhältnissen davon auszugehen, dass es zu keinem (nennenswerten Mautausweichverkehr kommt. Die Maut beträgt im ungünstigsten Fall 0,288

€/km. Im 5,1 km langen Abschnitt zwischen der AS Ronhof und der AS Eltersdorf läge die Ersparnis bei gerade einmal bei 1,47 €. Der Zeitmehrbedarf für die Umgehungsstrecke und der Mehraufwand für Treibstoff durch die Anfahr- und Bremsvorgänge müssten dem noch entgegen gerechnet werden. Das Thema sollte aber weiter beobachtet und bei stichhaltigen Anhaltspunkten wieder aufgegriffen werden.

*Vorschlag lärmindernde Fahrbahnbeläge und Kanaldeckel:*

Durch den Einbau lärmindernder Fahrbahnbeläge können nach Auskunft des TfA Pegelminderungen im Stadtstraßenbereich von ca. 3 bis 5 dB(A) erreicht werden. Die Kosten liegen gegenüber den bisher verwendeten Asphaltbelägen höher, die Förderung dieser Zusatzkosten ist bisher noch ungewiss. Ebenso gibt es noch keine gesicherten Erkenntnisse über die Dauerhaftigkeit und die Reparatureignung. Die Frage, welchen Beitrag zur Lärminderung durch Anpassungen an Schachtdeckeln leisten können, muss noch geprüft werden.

*Vorschlag Streckenverbot 30:*

Im Zuge Vacher Straße wurde untersucht, ob ein Streckenverbot auf 30 km/h angeordnet werden kann, das auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde. Wegen der sehr schmalen Gehwege u. a. zur Grundschule in Vach überprüft das SVA die Möglichkeit einer rechtssicheren Umsetzung eines Streckenverbots mit 30 km/h in Vach.

*Vorschlag Tonnagebeschränkung:*

Da die Regnitzbrücke in Vach (max. 3,5 t) als auch die Zennbrücke (max. 30 t) auf Grund ihres baulichen Zustands den Durchgangsverkehr mit Fahrzeugen über 3,5 t verhindern, besteht de facto derzeit eine Tonnagebeschränkung. Nach Sanierung beider Brücken, die u. a. auch mit Mitteln zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse aus dem GVFG gefördert werden, ist die Einrichtung einer Tonnagebeschränkung äußerst unwahrscheinlich. Zudem widerspräche diese Beschränkung der Widmung als Kreisstraße. Sofern straßenverkehrsrechtliche Verbote nicht nur vorübergehend angeordnet werden sollen, müssen diese im Einklang mit der Widmung der Straße stehen.

*Vorschlag Geschwindigkeitsanzeigen:*

Sowohl in der Mannhofer Straße als auch in der Vacher Straße wurden Geschwindigkeitsanzeigen installiert. Die dabei erfassten Daten ergaben nach Auskunft des SVA keine Auffälligkeiten hinsichtlich des Geschwindigkeitsniveaus. So fuhr nach einer Zwischenauswertung in der Vacher Straße unter 5 % der Fahrzeuge schneller als die zulässigen 50 km/h.

*Vorschlag Umgehungsstraße:*

Von den Teilnehmern wurde die Querung der Regnitz von der BAB A73 (AS Eltersdorf) bis zur Herzogenauracher Straße (sog. „Hüttendorfer Damm“) befürwortet. Auch wurde eine Regnitzquerung an anderer Stelle im Bereich zwischen Stadeln und Solarberg (sog. „Hafenspieß“) angesprochen. Dieser könnte ggf. als Tunnel ausgeführt werden, um eine Lärmbelastung des Talraumes und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend zu vermeiden.

Wie auch schon im Verlauf der Diskussion zeigten sich auch hier abweichende Meinungen zwischen den teilnehmenden Bürgern aus den Stadtteilen westlich und östlich der Regnitz. Mittlerweile hat das Staatliche Bauamt Nürnberg mit Schreiben vom 18.03.2013 der Stadt Fürth auf Anfrage Folgendes hierzu mitgeteilt:

„Die Frage, ob für den Freistaat Bayern eine Teilverwirklichung der Neubaustrecke Königsmühle – Fürth-Hafen, nämlich der sogenannte Hüttendorfer Damm in Frage kommt, ist für den Freistaat Bayern klar zu verneinen.“

Gleichzeitig wurden grundsätzliche Anforderungen an die Stadt im Hinblick auf Ihre langfristige Verkehrsplanung formuliert (Lärminderungsplanung, Luftreinhalteplanung, Nahverkehrs- und Verkehrsentwicklungsplanung sowie Folgeabschätzungen von Gewerbeansiedlungen) und deren Fehlen bemängelt.

**Fazit**

Die vorgeschlagenen Maßnahmen können eine leichte Dämpfung gewisser Probleme (insbesondere Lärm) hervorrufen, eine wesentliche Entlastung vom Verkehr kann aller Voraussicht nach dadurch jedoch nicht erreicht werden.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 28.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt



Margit Heinz  
Christine Rutow  
Andreas Völk-Malter  
Gerhard Ritter

Stadtplanungsamt Eingang		
11. März 2013		
Vw	PI/B	PI/F
Vpl	Sf	Vm

Ö 7. 7.3. 073

5707

~~l.R.~~

Vpl

b. Verlage  
fotize

## Forderungen Runder Tisch Verkehrsprobleme im Fürther Norden

Den Bau des Hüttendorfer Damms bis zur Herzogenaauracher Straße mit Verlängerung zur Pfaffenhecke sehen wir sehr positiv.

Eine Verlängerung zur B8-über die Hafenstraße lehnen wir ab, da diese Straße landwirtschaftlich genutzte Flur zerschneidet, eine der letzten vorhandenen Naturflächen im Fürther Norden zerstört, neues Gewerbegebiet nach sich zieht und damit weiterer Verkehr herangezogen wird

Um eine Verbesserung der Verkehrsprobleme im Fürther Norden erreichen zu können, fordern wir, unabhängig von der „Westumgehung/ Autobahnverbindungsstraße“, kurz- bzw. mittelfristige Entlastungsmaßnahmen, die zu einer besseren Lebensqualität in den Vororten führen.

### Ortsteil Vach / Mannhof/ Stadeln

Zur Gefahren- und Lärmminimierung im Bereich der Durchgangsstraßen von Fürth-Vach (Vacherstraße, Brückenstraße, Obermichelbacherstraße, Herzogenaauracherstraße) und einer damit verbundenen Verbesserung der Lebensqualität der Vacher Bürger sind

1. Verkehrsflußeindämmung
2. Tempo 30 kmh für die Vacherstraße zwischen der Kreuzung Obermichelbacher-Vacherstraße und dem Vacher Markt
3. lärmreduzierender Asphalt bei Erneuerung des Straßenbelages
4. geräuscharme Gullideckel im Rahmen von Erneuerungen des Straßenbelages, sowie beim Austausch defekter alter Deckel im Bereich der Durchgangstraßen in Vach. (Kanaldeckel mit konischen Schachtrahmen, Deckel mit Asphaltbelag, eingefasst in einem Kunststoffring)
5. generelles Fahrverbot für LKW mit einem Gewicht von mehr als 7,5t, sowie ein zusätzliches Nachtfahrverbot für LKW mit einem Gewicht von mehr als 3,5t in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr, ausgenommen Anlieger.

### Lärminderungsplan / Luftreinhalteplan

Einen Lärminderungsplan und ein Luftreinhalteplan muss erstellt werden. (s.h. Stadt Köln)

### Nahverkehrsplanung

Die Stadt Fürth hat nach unserem Kenntnisstand bisher als einzige Kreisstadt in Bayern keinen Nahverkehrsplan erstellt.

1. Es muss ein Nahverkehrsplan zusammen mit einem Gutachter erstellt werden.
2. Verknüpfung zu den Nachbarorten  
Achsen : Mannhof – Eltersdorf

Vach – Hüttendorf

Vach – Herzogenaurach ( Bgm. Hacker/Herzg. > Busverbindung Herzg.-  
Vacher Bahnhof)

Vach - Obermichelbach

3. Busanbindung Vach Mitte bis S-Bahn ( Taktzeiten stimmen nicht)

4. Radverbindungen

Verbesserung im Bereich Vach – Herboldshof/ Großgründlach  
Vach – Landkreis

5. Stadtlaufbahn

Busverlängerung durch das Gewerbegebiet Schmalau

6. Ampeloptimierung (längere Grünphasen , Busvorrangschaltung)

### **Gewerbeflächen**

Bei neuen Gewerbeflächen sollten der Arbeitsplatzindex und die zu erwartende  
Gewerbesteuer im Vordergrund stehen.

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	17.04.2013	öffentlich - Beschluss	

**Regnitzbrücke Vach - Projektgenehmigung gem. Ziff. 2.5 der Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

- Lageplan Nr.8.1, Blatt 1.pdf
- Ansicht Brücke Vach.pdf

**Beschlussvorschlag:**

Die Vorlage des Baureferates wurde zur Kenntnis genommen.

„Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Erteilung der Projektgenehmigung zum Bau der Regnitzbrücke Vach“

**Sachverhalt:**

Die Brücke über die Regnitz im Zuge der Brückenstraße in Vach ist den Verkehrsverhältnissen nicht mehr gewachsen und muss durch ein neues Bauwerk ersetzt werden.

Bereits ab dem Sommer 2011 musste die Brücke für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von über 7,5 t gesperrt und der Verkehr einspurig mit einer Lichtsignalanlage abgewickelt werden.

Für den Neubau der Brücke sind neben dem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) der Staatsstraße (St 2263) von ca. 10.000 Kfz/24 h auch die Belange des Fußgängerverkehrs, des Radverkehrs und des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu berücksichtigen.

Auf Grund der besonderen Verkehrsbedeutung, insbesondere bei Hochwasserereignissen der Regnitz, kommt nur eine Lösung in Betracht, welche den Verkehr auch während der Bauzeit zumindest eingeschränkt ermöglicht.

Hieraus entwickelt sich die vorliegende Lösung mit einer Fahrzeugbrücke auf der Südseite und einer Rad – und Fußwegbrücke auf der Nordseite.

Die Brückenspannweiten betragen ca. 45 m.

Als Bemessung für die Brücken ist jeweils das Lastmodell LMM vorgesehen. Dies entspricht einer Fortschreibung der früheren Bauklasse 60 (60 t).

Hierdurch wird eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse erzielt, da die bestehende Brücke ursprünglich nur für eine Tragkraft von 45 t bemessen war und somit im anschließenden Verkehrsnetz eine Schwachstelle darstellte.

### Querschnittsgestaltung:

Die Querschnitte der neuen Brücken werden entsprechend dem Vorplanungsbeschluss vom 28.03.2012 wie folgt gewählt:

#### Geh – und Radwegbrücke:

Schrammbord: 0,50 m

Rad – und Gehweg: 3,50 m  
zuzügl. eines provisorischen Gehweges während der Bauzeit mit einer Breite von 2,20 m

Schrammbord: 0,50 m

#### Fahrzeugbrücke:

Schrammbord: 0,50 m

Fahrbahn: 7,00 m

Gehweg (Südseite): 2,50 m

Die Höhe der Geländer beträgt bei beiden Brücken 1,20 m.

### Gewählte Bauweise:

Die beiden Brücken werden als Einfeldrahmenbrücken geplant. Die einzuhaltende lichte Weite und lichte Höhe, auf Grund des freizuhaltenen Abflussquerschnittes des Regnitz, sowie die Anschlüsse an die bestehenden Anliegerstraßen und Grundstückszufahrten schränken den Planungsspielraum für die Konstruktionshöhe der Überbauten so ein, dass die Brücken als Rahmenkonstruktion mit Vouten konzipiert werden müssen.

Bei der begrenzten Bauhöhe und den vorhandenen Stützweiten ergibt eine Stahlverbundkonstruktion, mit im Vergleich zu einer Betonkonstruktion geringerem Eigengewicht, eine in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht sinnvolle Lösung.

Auf Grund des vor genannten Sachverhaltes ist es, insbesondere in Hinblick auf den freizuhaltenen Abflussquerschnittes der Regnitz, erforderlich die Höhenlage der Straße im Bereich der Brückemitte um ca. 0,38 m anzuheben.

Zweifeldrige Brücken mit einer Zwischenstützung im Flussbett der Regnitz scheiden auf Grund eines erheblichen Eingriffes in den Fluss aus.

### Gestaltung:

Die Brückenbauwerke wurden als integrale Stahlverbundkonstruktionen auf Grundlage der freizuhaltenden lichten Weiten, lichten Höhen und der Gradienten – und Trassenführungen geplant.

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale sind die parabelförmig gevouteten Stahlverbundträger mit der geschlossenen Untersicht durch Bodenbleche.

Über dem gevouteten Stahlkasten wird eine ca. 25 cm dicke Ortbetonplatte aufgebracht.

Die Widerlageransichtsflächen der beiden durch eine Raumfuge getrennten Brücken werden in einer Flucht ausgerichtet. Das Widerlager auf der Seite Mannhof wird in die bestehende Uferwand integriert.

### Gründung:

Die Gründung der Widerlager erfolgt auf Großbohrpfählen mit einem Durchmesser von 1,80 m. Sie binden ca. 2,50 m in den Felshorizont ein.

### Straßenangleichung:

Im Zuge der Erneuerung der Brücke werden Angleichungen der vorhandenen Straßen – bzw. Gehwegflächen an die neuen Brückenbauwerke notwendig.

Die Angleichungslängen betragen zwischen 30 m und 40 m.

### Bauablauf:

Es ist geplant zunächst auf der Nordseite die spätere Rad – und Fußwegbrücke zu errichten um den Verkehr der Staatsstraße mit Hilfe einer Lichtsignalregelung im Gegenverkehr aufnehmen zu können.

Anschließend ist vorgesehen, nach Abbruch der alten Brücke, die neue Straßenbrücke soweit wie möglich unter Aufrechterhaltung des Verkehrs, zu errichten.

Im Vorfeld sind im Bereich der Widerlager der späteren Rad – und Fußwegbrücke zahlreiche Leitungen zu verlegen.

Der Beginn der Arbeiten für die Rad – und Fußwegbrücke ist in den Sommerferien 2013 vorgesehen. Nach Abschluss der Arbeiten an der Rad – und Fußwegbrücke soll unmittelbar nach dem Abbruch der alten Brücke mit deren Neubau begonnen werden.

Mit dem Abschluss der Gesamtmaßnahme kann Ende 2014 gerechnet werden.

Zur Straffung der Bauzeit sind Maßnahmen zur Herstellung von Bauwerksteilen im Winter vorgesehen.

Verkehrsführung:

Auf Grund der Verkehrsbedeutung, insbesondere bei Hochwasserereignissen, ist die Aufrechterhaltung des Verkehrs, soweit wie möglich, erforderlich.

Die derzeit vorhandene einspurige Verkehrsführung mittels Lichtsignalanlage soll während der Bauphase erhalten werden.

Für bestimmte Bauphasen wie Leitungsverlegung, Herstellen von Bohrpfählen, Verbauarbeiten, Stahlbaumontagen, Betonagen, Brückenabbruch etc. sind jedoch leider Vollsperrungen für den Fahrzeugverkehr unumgänglich.

Es ist vorgesehen diese Vollsperrungen weitestgehend in die Ferienzeiten zu verlegen.

Wasserwirtschaftliche Belange:

Diese wurden im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Grunderwerb:

Der Grunderwerb ist weitestgehend abgeschlossen.

Kosten:

Die Herstellungskosten der Brücke einschl. Abbruch und Straßenbau betragen ca. 3.500.000,00 €

Für die Maßnahme wird bei der Regierung von Mittelfranken ein Zuwendungsantrag nach BayGVFG gestellt.

Die Freigabe der Mittel und der VE 2014 und VE 2015 wurde beantragt.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten 3.500.000,00 €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst. 6310.9501.0000* Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input checked="" type="checkbox"/> Vmhh
*Die Freigabe der Mittel und der VE 2014 und VE 2015 wurde beantragt.			

**Beteiligungen**

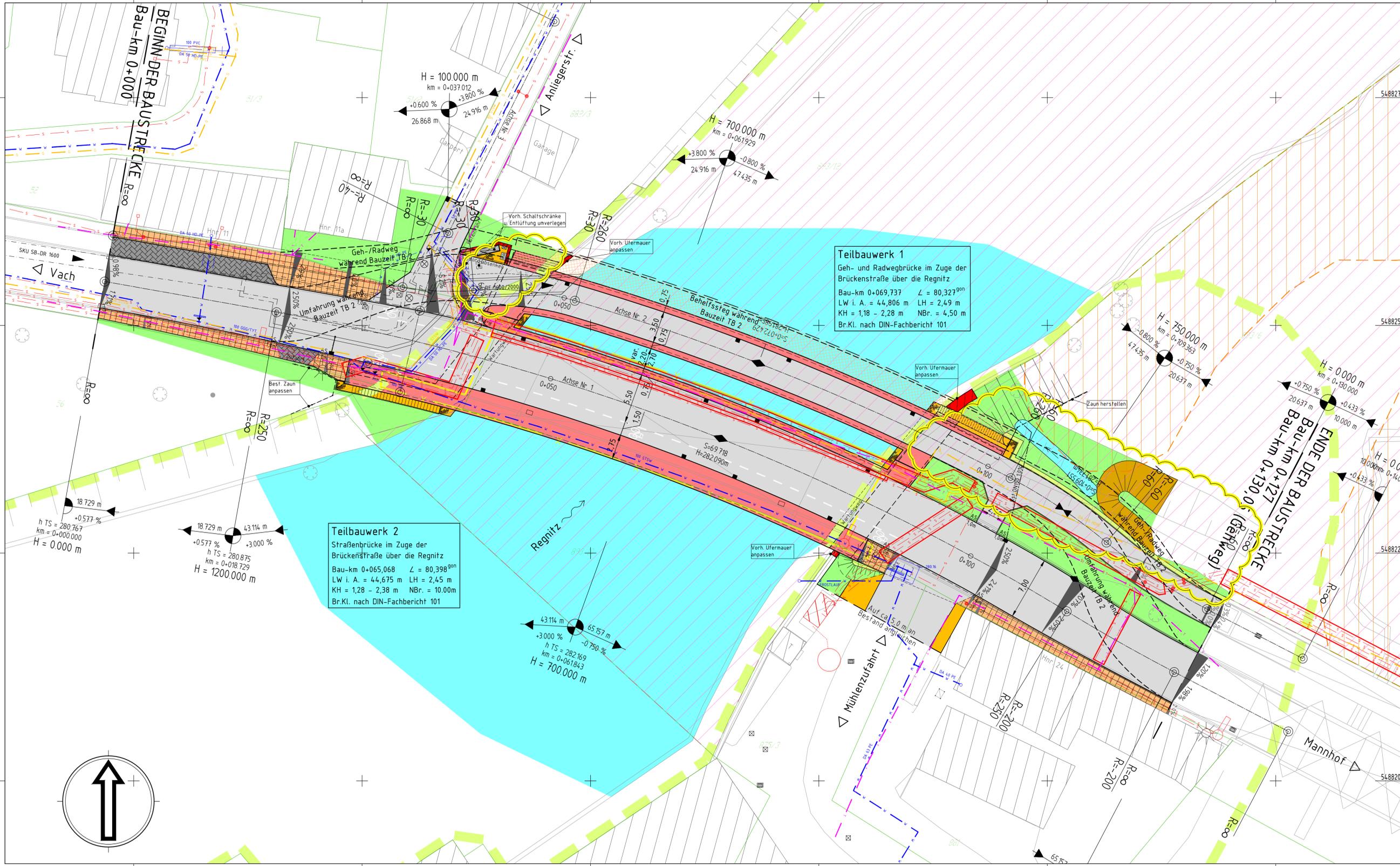
- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Tiefbauamt**

Fürth, 27.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Tiefbauamt





### Zeichenerklärung:

	Auftrag / Damm / Geländeangleichung
	Bankett
	Kappe / Gehweg auf Bauwerk
	Fahrbahn / Geh- und Radweg
	Radweg
	Gehweg mit verstärkter Überfahrt
	Stützmauer / Abtrag / Einschnitt

	geschütztes Biotop		Lfu-Flächenkataster		Landschaftsschutzgebiet
	Abbruch		Rodung		
	best./gepl. Beleuchtung		gepl. Plattenbelag		
	best./gepl. Straßenablauf		gepl. Betonverbundpfl.		
	best. Schmutzwasserkanal		gepl. Natursteinpflaster		
	best. Regenwasserkanal				
	best. Stromleitung		best. Gasleitung		
	best. Telefonleitung		best. Wasserltg.		

Die genaue Lage der Sparten ist durch Suchschlitze zu ermitteln

	H = 1500m -0,500% 100,00 m	Neigungsbrechpunkt mit Angabe von Gefälle (-) und Steigung (+) in Prozent, Länge der Gefälle- (Steigungs-) Strecken und Halbmesser		Hochpunkt
				Tiefpunkt
				Querneigung

Index	Art der Änderung	Datum	Ob

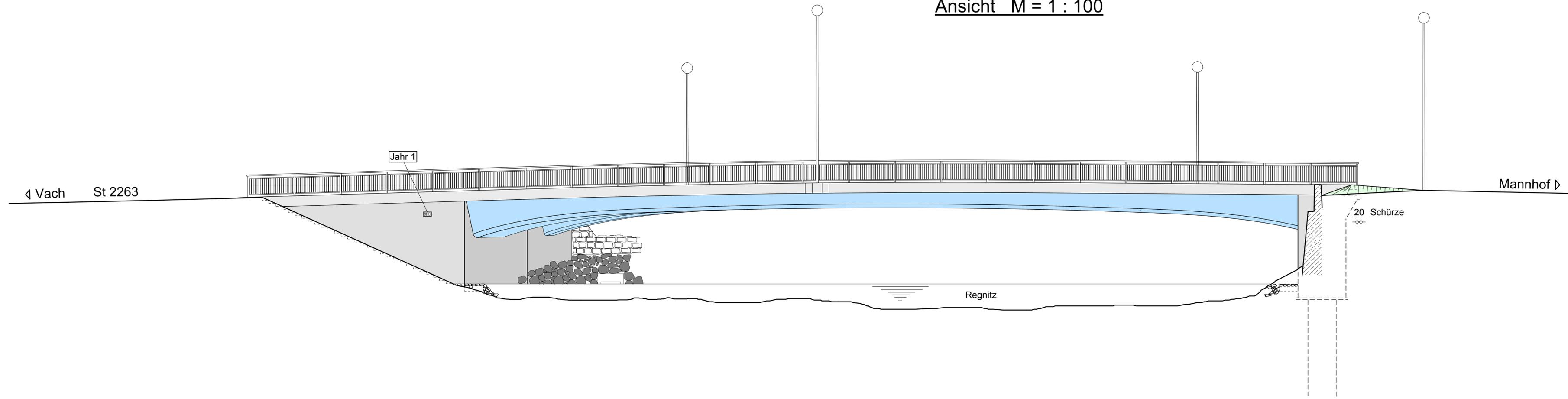
  

Entwurfsbearbeitung:	16213	Datum	Zeichen
	bearbeitet	29.03.2013	Oberländer
	gezeichnet	29.03.2013	Oberländer
	Plannummer	7.1	
	geprüft:		

<b>TIEFBAUAMT</b>	Anlage Nr.	8.1
	Blatt Nr.	1
	Datum	
	Zeichen	
Zuwendungsantrag	bearbeitet	
	gezeichnet	
	geprüft	
	Reg. Nr.	
BW 028 Brücke im Zuge der Brücken- straße in Vach Erneuerung der Regnitzbrücke	Lageplan	
	Maßstab	1 : 250
Aufgestellt:		
Fürth, den 29.03.2013 TIEFBAUAMT		



Ansicht M = 1 : 100



ENDGÜLTIGE ABMESSUNGEN NACH  
STATISCHEN, KONSTRUKTIVEN UND  
WIRTSCHAFTLICHEN ERFORDERNISSEN

Index	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Entwurfsbearbeitung:	16213	Datum	Zeichen
<b>OEHMKE+HERBERT</b>	bearbeitet	28.03.2013	Ramsauer
	gezeichnet	28.03.2013	Weierer
Planungsgesellschaft im Bauwesen mbH Neutorgaben 15 90419 Nürnberg Telefon 0911/393080 Fax 0911/3930860	Plannummer	geprüft:	

<b>TIEFBAUAMT</b> STADT FÜRTH	Anlage Nr. 8.3
	Blatt Nr. 1
Zuwendungsantrag	Reg. Nr.      Datum      Zeichen
BW 028	
Brücke im Zuge der Brückenstraße in Vach	
Erneuerung der Regnitzbrücke	
Aufgestellt: Fürth, den 28.03.2013 TIEFBAUAMT	



**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	17.04.2013	öffentlich - Beschluss	

**Ausbau der Rosenstraße zwischen Hirschenstraße und Theaterstraße -  
Projektgenehmigung gemäß Ziffer 2.5 der Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung  
städtischer Bauvorhaben**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

- Lageplan-7-0-M500-avrosega.pdf
- Lageplan-7-1-M250-avrosega.pdf
- Lageplan-7-2-M250-avrosega.pdf
- Lageplan-7-3-M250-avrosega.pdf
- Regelquerschnitt-6-avrosera.pdf

**Beschlussvorschlag:**

Die Vorlage des Baureferates wurde zur Kenntnis genommen.

„Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Erteilung der Projektgenehmigung zum Ausbau der Rosenstraße zwischen Hirschenstraße und Theaterstraße“

**Sachverhalt:**

Die Rosenstraße zwischen Hirschenstraße und Theaterstraße ist dem Verkehrsaufkommen nicht mehr gewachsen und deshalb in einem schlechten baulichen Zustand. Hierbei ist zu beachten, dass es sich in weiten Teilen um eine Pflasterstraße handelt, welche sich auf Grund der Beschaffenheit des Belages als besonders geräuschintensiv zeigt.

Die Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m ausgebaut und erhält einen in West – Ostrichtung befahrbaren 1,75 m breiten Radfahrstreifen. Dieser geht über in den Radfahrstreifen der Hirschenstraße, welcher in Nord – Südrichtung verläuft.

Der Einmündungsbereich Hirschenstraße / Rosenstraße wird bezüglich der Radwegbeziehung seitens der Verwaltung im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Pfleger, Hr. Stadtrat Riedel, dem Vertreter des ADFC, und den sonstigen Beteiligten abgestimmt.

Eine erneute Projektgenehmigung hierfür bzw. ergänzende Projektgenehmigung wird nicht erforderlich.

Die Verwaltung wird ermächtigt die vor genannte Abstimmung abzuschließen.

Für den MIV steht in der Rosenstraße eine Fahrbahnbreite von 3,25 m zur Verfügung

An der Straßenkreuzung Rosenstraße / Theaterstraße, sowie an der Einmündung Rosenstraße / Hirschenstraße werden Einrichtungen für Sehbehinderte und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen vorgesehen.

Beidseits der Fahrbahn sind in der Rosenstraße, mit Ausnahme der Bushaltestelle, Längsparker mit einer Breite von 2,00 m vorgesehen.

Die Breite der Gehwege beträgt i.M. 2,00 m.

Auf der Südseite der Straße werden sechs Bäume, auf der Nordseite wird ein Baum neu gepflanzt. Die zwei vorhandenen Bäume können leider nicht erhalten werden. Die Neupflanzung ergibt jedoch einen Zuwachs von fünf Bäumen.

Wie bereits im gesamten Innenstadtbereich ist vorgesehen die Gehwege mit einem rot – anthrazit – farbigen Plattenbelag herzustellen.

Die Parkbuchten werden in Granitgroßsteinpflaster ausgeführt.

Die Ausbildung der Fahrbahn erfolgt in Asphaltbauweise.

Die Baumaßnahme wird im Wesentlichen in zwei Bauabschnitten durchgeführt. Diese gestalten sich wie folgt:

- BA I:        Rosenstraße zwischen Hallemannstraße und Theaterstraße  
              einschließlich Kreuzung Theaterstraße
  
- BA II :     Rosenstraße zwischen Hirschenstraße und Hallemannstraße  
              einschließlich Hirschenstraße

Während der Fürther Kirchweih werden die Bauarbeiten unterbrochen und die Rosenstraße ist soweit hergestellt, dass sie für den Verkehr zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Verkehrsführung und die Bauabschnitte sind mit den baulich Beteiligten, sowie dem Straßenverkehrsamt und der GWF (Bauvorhaben Sanierung der Rosenschule) abgesprochen.

Anhand der erstellten Entwurfsplanung wurden Ausbaurkosten in Höhe von 680.000,00 € ermittelt.

Sie übersteigen die im Haushaltsplan 2013 vorgesehenen Kosten in Höhe von 500.000,00 € um 180.000,00 €.

Die begründet sich im wesentlichen mit den Einmündungsbereich Hirschenstraße bzw. den Teil der Hirschenstraße. Diese Teile waren in den ursprünglichen Kosten nicht enthalten. Ebenso muss der Kreuzungsbereich mit der Theaterstraße weiter umgestaltet werden.

Für die Mehrkosten wurde ein Antrag auf überplanmäßige Mittel gestellt, ebenso wurde die Freigabe der Mittel und der VE 2014 beantragt.

Im Rahmen der „Sozialen Stadt“ wird vom Stadtplanungsamt / Städtebauförderung bei der Regierung von Mittelfranken ein Antrag auf Zuwendung gestellt.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten 680.000,00 €	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Hst. 6300.9500.5000 Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input checked="" type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag: überplanmäßige Mittel in Höhe von 180.000,00 € wurden beantragt			

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Tiefbauamt**

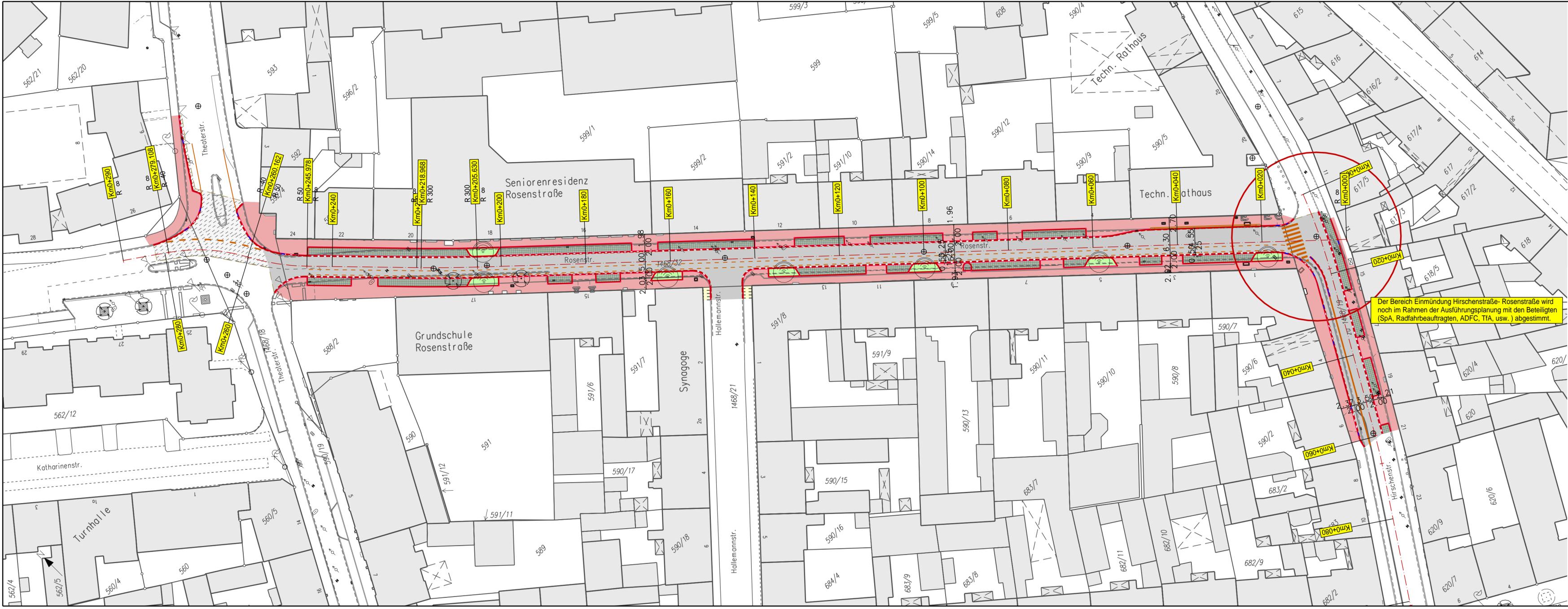
Fürth, 27.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Tiefbauamt



121/156



### Legende

Linien Planung			
	Hochbord		Tiefbord
	Ein-Zeiler		Markierung
Linien Bestand			
	Bordstein		Ein-Zeiler
	Gehweg		Grünfläche
Flächen			
	Asphaltfläche		Pflasterfläche
	Granitgrosstein		Grünfläche
Punkte Planung			
	Baum		Baum
Punkte Bestand			
	Kanalschacht		Kanalschacht
	Unterflurhydrant		Verteilerkasten
	Verkehrszeichen		Verkehrszeichen
	Sträßeneinlauf		Kabelschacht



Projekt:  
**Rosenstraße**  
 zwischen Hirschenstraße und Theaterstraße

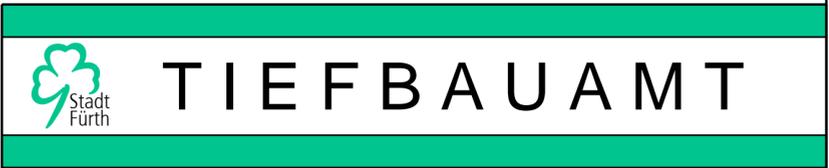
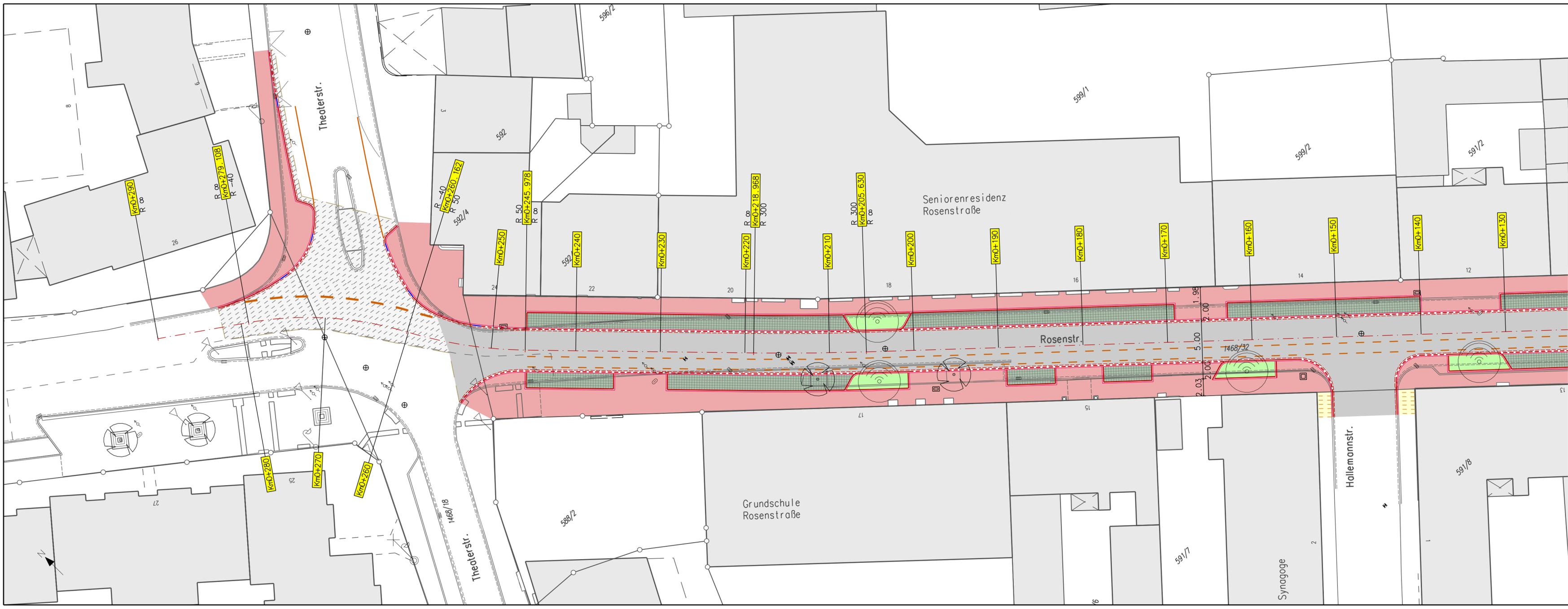
Projektbezeichnung:			
Plotdatei:	Lageplan-7-0-M500-avrosegga.pdf	Datum:	18.03.2013
Plan:	avrosegga	bearb.:	Ob
Datum:	26.03.2013	gepr.:	
Maßstab:	1:500	Blatt-Nr.:	7.0
		Planinhalt:	Lageplan

Vorhabensträger:  
 Stadt Fürth - Tiefbauamt  
 Hirschenstraße 2  
 90762 Fürth

Fürth, den 26.03.2013  
**TIEFBAUAMT**  
 gez. i. A. Schenkel



123/156



Projekt:  
**Rosenstraße**  
 zwischen Hirschenstraße und Theaterstraße

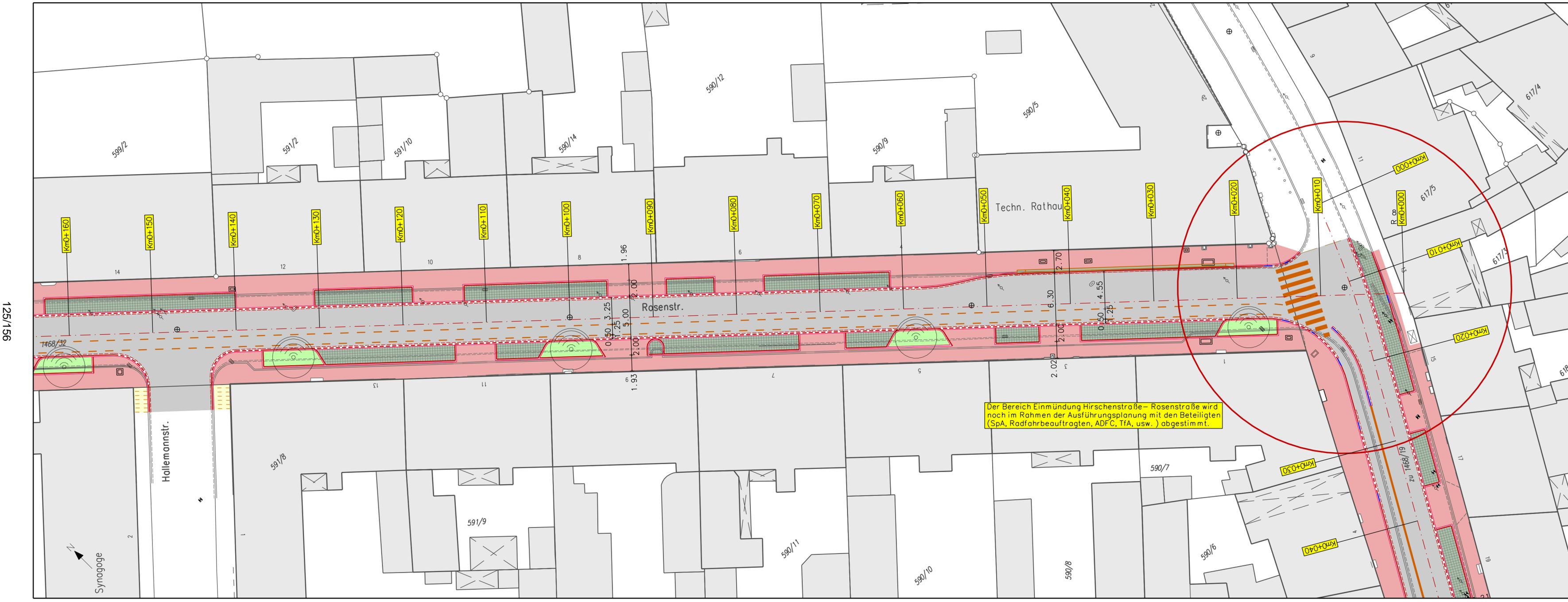
Projektbezeichnung:			
Plotdatei:	Lageplan-7-1-M250-avrosegga.pdf	Datum:	Name:
Plan:	avrosegga	bearb.:	18.03.2013
Datum:	26.03.2013	gepr.:	

Maßstab:	Blatt-Nr.:	Planinhalt:
<b>1: 250</b>	<b>7.1</b>	<b>Lageplan</b> von Theaterstr. bis Hallemannstraße

Vorhabensträger:  
**Stadt Fürth - Tiefbauamt**  
 Hirschenstraße 2  
 90762 Fürth

Fürth, den 26.03.2013  
**TIEFBAUAMT**  
 gez. i. A. Schenkel





### Legende

<b>Linien Planung</b>			
	Hochbord		Tiefbord
	Ein-Zeiler		Markierung
<b>Linien Bestand</b>			
	Bordstein		Ein-Zeiler
	Gehweg		
<b>Flächen</b>			
	Asphaltfläche		Pflasterfläche
	Granitgrosstein		Grünfläche
<b>Punkte Planung</b>			
	Baum		
<b>Punkte Bestand</b>			
	Baum		Kanalschacht
	Kanalschacht		Kanalschacht
	Unterflurhydrant		Kabelschacht
	Verkehrszeichen		Verteilerkasten
	Verkehrszeichen		Verteilerkasten
	Verkehrszeichen		Verteilerkasten

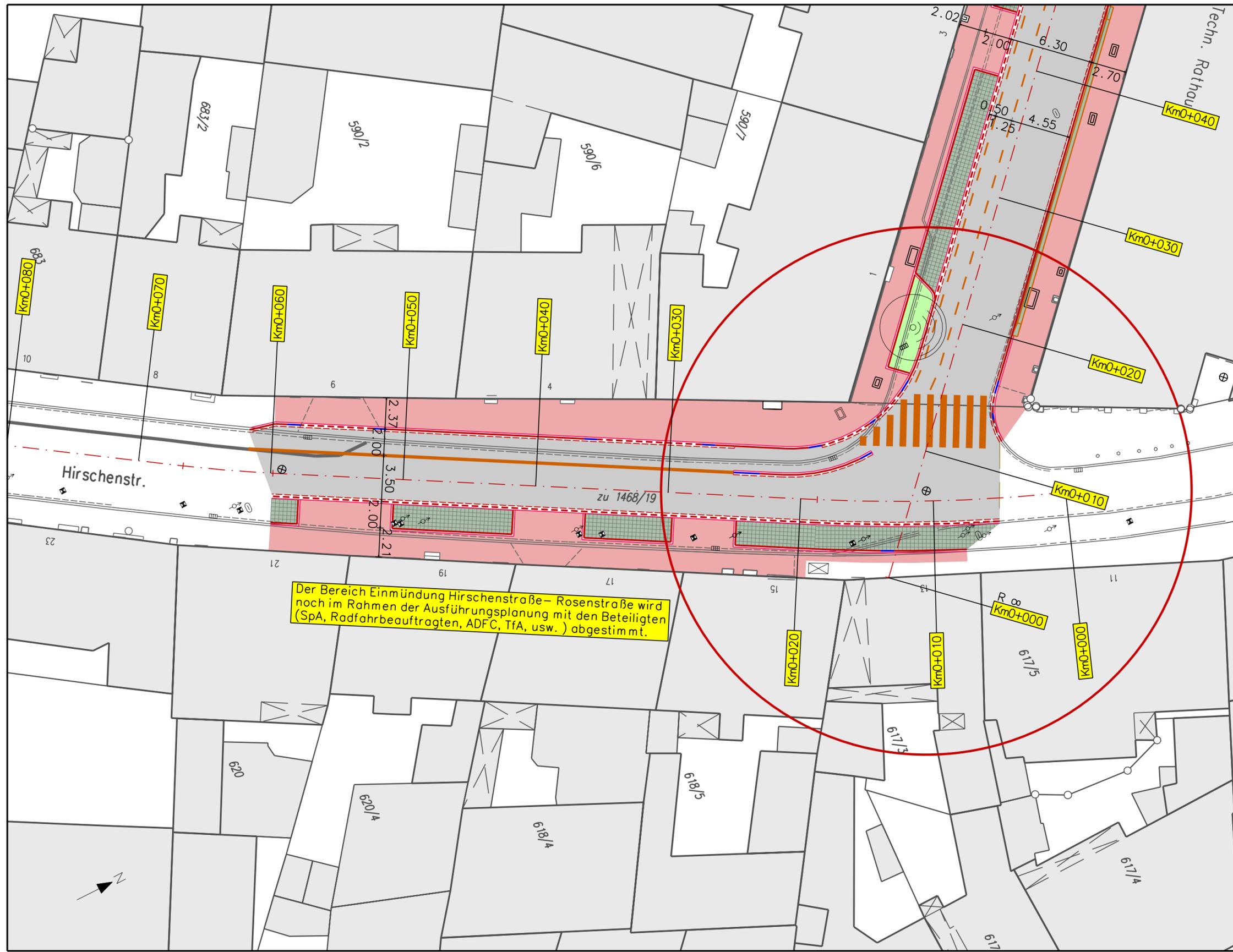
TIEFBAUAMT

Projekt:  
**Rosenstraße**  
zwischen Hirschenstraße und Theaterstraße

Projektbezeichnung:		Lageplan-7-2-M250-avrosegga.pdf		Datum:	Name:
Plotdatei:	avrosegga	bearb.:	18.03.2013	Ob	
Plan:	26.03.2013	gepr.:			
Datum:	Blatt-Nr.:	Planinhalt:			
Maßstab:	7.2	<b>Lageplan</b>			
		von Hallemannstr. bis Hirschenstraße			
Vorhabensträger:		Fürth, den 26.03.2013			
Stadt Fürth - Tiefbauamt		<b>TIEFBAUAMT</b>			
Hirschenstraße 2		gez. i. A. Schenkel			
90762 Fürth					

950 mm    297 mm    1: 250    Ros02





Der Bereich Einmündung Hirschenstraße – Rosenstraße wird noch im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Beteiligten (SpA, Radfahrbeauftragten, ADFC, TFA, usw.) abgestimmt.

### Legende

- Linien Planung**
- Hochbord
  - Tiefbord
  - Ein-Zeiler
  - Markierung
- Linien Bestand**
- Bordstein
  - Ein-Zeiler
  - Gehweg
- Flächen**
- Asphaltfläche
  - Pflasterfläche
  - Granitgrossstein
  - Grünfläche
- Punkte Planung**
- Baum
- Punkte Bestand**
- Baum
  - Kanalschacht
  - Kanalschacht
  - Straßeneinlauf
  - Gasschieber
  - WL-Schieber
  - Unterflurhydrant
  - Kabelschacht
  - Lampe
  - Verkehrszeichen
  - Verteilerkasten



# TIEFBAUAMT

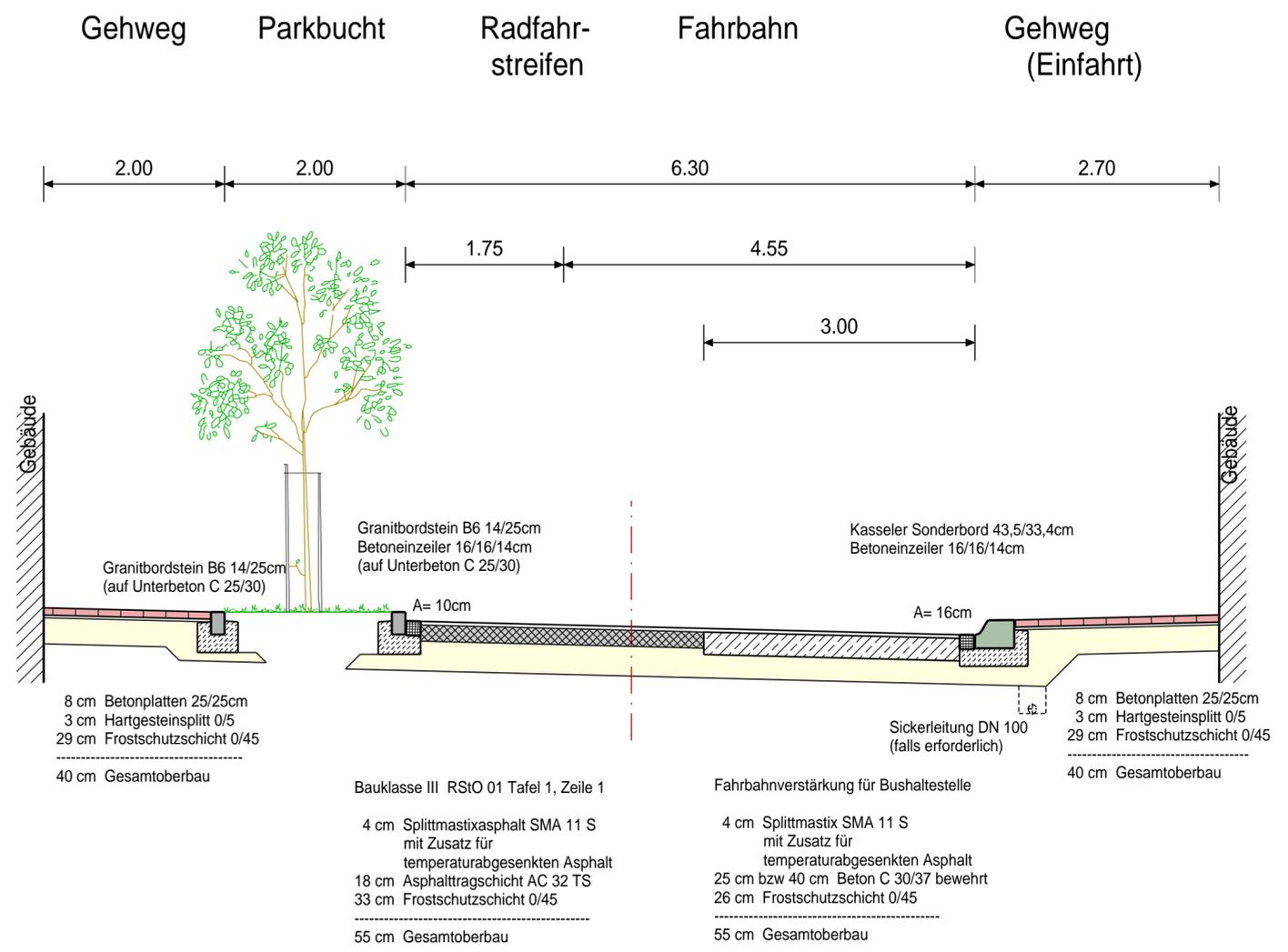
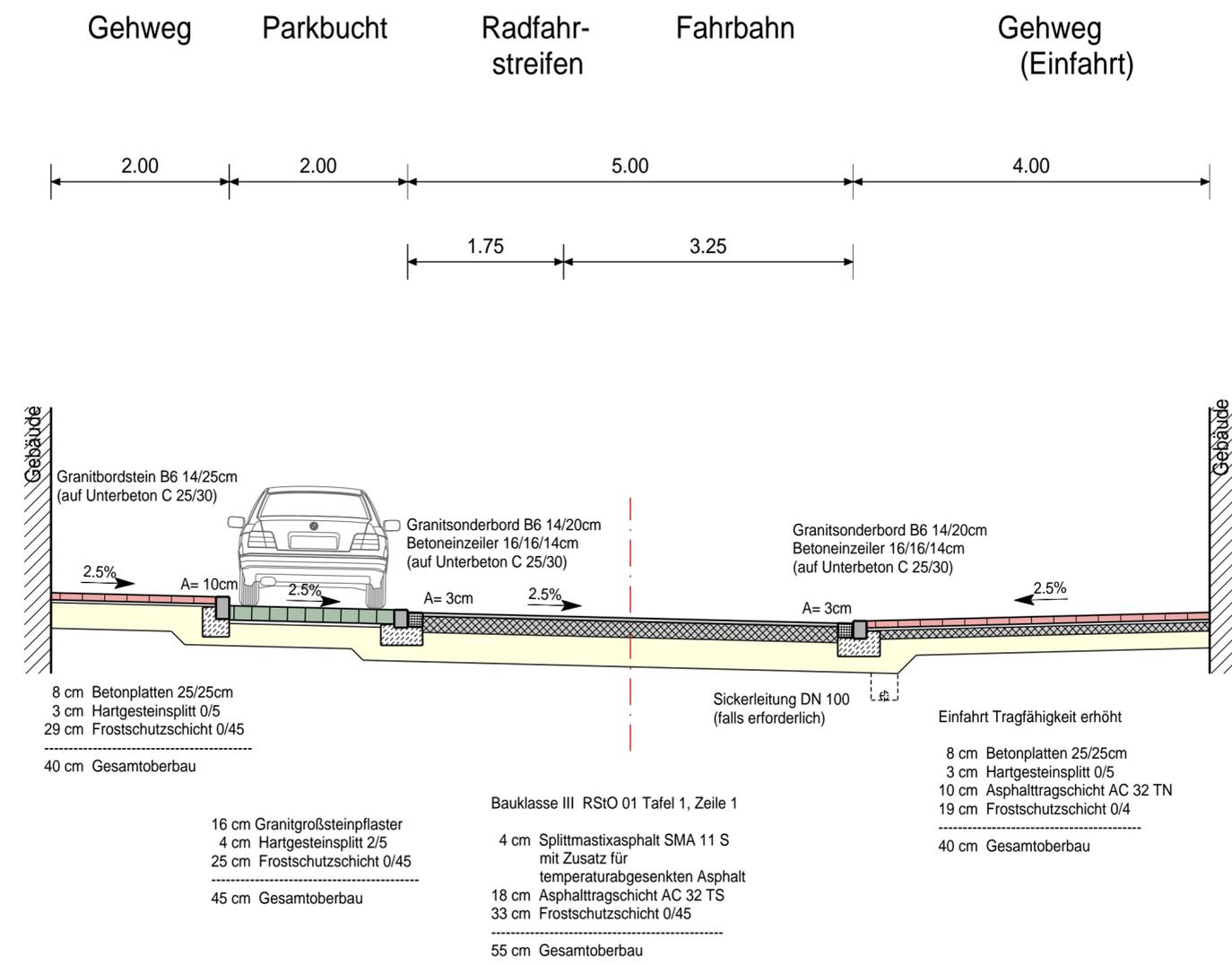
Projekt:  
**Rosenstraße**  
 zwischen Hirschenstraße und Theaterstraße

Projektbezeichnung:			
Plotdatei:	Lageplan-7-3-M250-avrosegga.pdf	Datum:	Name:
Plan:	avrosegga	bearb.:	18.03.2013
Datum:	26.03.2013	gepr.:	Ob
Maßstab:	Blatt-Nr.:	Planinhalt:	
1:250	7.3	Lageplan Hirschenstraße	

Vorhabensträger:  
 Stadt Fürth - Tiefbauamt  
 Hirschenstraße 2  
 90762 Fürth

Fürth, den 26.03.2013  
**TIEFBAUAMT**  
 gez. i. A. Schenkel





# TIEFBAUAMT

Projekt:  
**Rosenstraße**  
zwischen Hirschenstraße und Theaterstraße

Projektbezeichnung:		Datum:	
Plotdatei:	Regelquerschnitt-6-avrosera.pdf	18.03.2013	Name:
Plan:	avrosera	bearb.:	Ob
Datum:	26.03.2013	gepr.:	

Maßstab:	Blatt-Nr.:	Planinhalt:
1:50	6	Regelquerschnitt

Vorhabensträger:  
Stadt Fürth - Tiefbauamt  
Hirschenstraße 2  
90762 Fürth

Fürth, den 26.03.2013  
**TIEFBAUAMT**  
gez. i. A. Schenkel

850 mm    297 mm    1: 50    001



**I. Vorlage**

<b>Beratungsfolge - Gremium</b> Bau- und Werkausschuss	<b>Termin</b> 10.04.2013	<b>Status</b> öffentlich - Beschluss	<b>Ergebnis</b>
---	-----------------------------	--	-----------------

**Straßenrechtliches Verfahren**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

1 Anlage wird während der Sitzung in Umlauf gegeben

**Beschlussvorschlag:**

Das Straßenrechtliche Verfahren wird gemäß der Vorlage der Verwaltung vom 19.03.2013 beschlossen.

**Sachverhalt:**

„Es **ist beabsichtigt**, eine als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmete Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 501 Gem. Burgfarnbach (Fläche von ca. 1 m<sup>2</sup> entlang des Anwesens Egersdorfer Str. 39) **einziehen**.“

(Eine Fläche von ca. 1 m<sup>2</sup> wurde an Anlieger verkauft.)

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.
			im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Tiefbauamt**

Fürth, 19.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Tiefbauamt

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	17.04.2013	öffentlich - Beschluss	

### Neubestuhlung Stadttheater

Aktenzeichen / Geschäftszeichen  
**621-Pr-3311**

Anlagen:  
keine

### Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt die Erteilung der Projektgenehmigung für die Erneuerung der fest eingebauten Bestuhlung des Stadttheaters.

### Sachverhalt:

Die insgesamt 653 Klappsitze in Parkett, Orchestergraben, 1. und 2. Rang sind heute in so schlechtem Erhaltungszustand, dass einige Sitze bereits gesperrt werden mussten und mit dem Wegfall weiterer Sitzplätze zu rechnen ist.

Reparaturen, insbesondere an Funktionsteilen der Sitze sind technisch nicht mehr möglich, dringend erforderliche Schönheitsreparaturen dadurch wirtschaftlich nicht sinnvoll. Erhaltene Ersatzsitze sind inzwischen ebenfalls verbraucht. Alle Klappsitze müssen erneuert werden.

Für die Erneuerung der fest eingebauten Sitze wurde das wegen seiner umfassenden Sachkenntnis aus vergleichbaren Maßnahmen und durch seine langjährige baupflegerische Tätigkeit im Stadttheater bestens qualifizierte Fürther Architekturbüro Conn und Giersch hinzugezogen.

Eine Ende 2012 vom Architekturbüro Conn und Giersch durchgeführte Schadensaufnahme belegt detailliert den schlechten Gesamtzustand des fest eingebauten Gestühls.

Das Architekturbüro Conn + Giersch hat für Rückbau und Erneuerung des fest eingebauten Gestühls Kosten in Höhe von knapp 700.000 EURO einschl. MwSt. ermittelt (975,00 EURO pro

Klappsitz), ausgehend von originalgetreuen Nachbauten der historischen Sitze, entsprechend der ausführlichen Vorabstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Zusätzliche Kosten sind zu berücksichtigen für die mit den Klappsitzen zu erneuernde Reihen- und Stufenbeleuchtung, bauliche Neben- und Folgearbeiten, sowie Planerhonorare.

Kostenschätzung (Zusammenstellung nach DIN 276)

Kostengruppe		inkl. MwSt./gerundet
KG 200	<i>(Herrichten)</i>	0,00
KG 300	Erneuerung Bestuhlung einschl. Rückbau altes Gestühl	677.100,00 EURO
KG 400	Elektroarbeiten Reihen- und Stufenbeleuchtung	17.100,00 EURO
KG 500	<i>(Aussenanlagen)</i>	0,00
KG 600	<i>(Ausstattung und Kunstwerke)</i>	0,00
KG 700	Planerhonorare (Architekt, GWF)	49.100,00 EURO
	Neben- u. Folgearbeiten	36.700,00 EURO
	Unvorhergesehenes (Rundung)	30.000,00 EURO
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>810.000,00 EURO</b>

Der Gesamt-Mittelbedarf wird finanziert aus städtischen Haushaltsmitteln und privaten Spenden aus dem Erlös des „Stuhlverkaufs“. In der MIP sind insgesamt 810.000 EURO eingeplant, verteilt auf die Haushaltsjahre 2013 (400.000 EURO) und 2014 (410.000 EURO).

Der Einsparvorschlag der Planungsabteilung der Gebäudewirtschaft, auf den Nachbau von Sitzen in handwerklicher Einzelfertigung zu verzichten zugunsten hochwertiger seriengefertigter Sitze neuzeitlicher Bauart, wurde vom Gebietsreferenten des Landesamtes für Denkmalpflege, Herrn Dr. Walter bei mehreren Ortsterminen im letzten Jahr ausdrücklich abgelehnt unter Hinweis auf den herausragenden Denkmalwert des Zuschauerraumes im Stadttheater, dessen erbauungszeitliches Erscheinungsbild bis heute weitestgehend erhalten ist.

1% aller Sitzplätze muss nach den Bestimmungen der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) Rollstuhlfahrern zur Verfügung stehen. Vier der im Stadttheater erforderlichen acht Rollstuhlfahrerplätze können am Rand der Sitzreihen im Parkett ausgewiesen werden, vier weitere in den beiden ebenerdig gelegenen Proszeniumslogen. Diese bieten ohne nennenswerten Aufwand ausreichend Platz für Rollstühle und sind ohne größere Behinderungen für die meisten Rollstuhlfahrer zugänglich.

Für Hörbehinderte steht eine Induktionsschleife für Hörgeräte im Parkett zur Verfügung.

Im rückwärtigen Parkettbereich werden einige Sitze herausnehmbar ausgebildet, um hier bedarfsweise eine mobile Tonregie installieren zu können.

Vorgesehener Zeitplan der Maßnahme:

März/ April 2013 - Teilnehmerwettbewerb zu Beschränkter Ausschreibung (einschl. Anfertigung von Musterstühlen)

Ende April 2013 - Angebotseinholung, Versand Ausschreibung

Mai/ Juni 2013 - Angebotsbearbeitung Bieter, Auftragsvergabe

Spielpause Sommer 2013 - Beginn Austausch des Gestühls (Parkett oder Rang in Absprache mit späterem Auftragnehmer)

Spielpause Sommer 2014 - Fortsetzung und Fertigstellung des Austauschs, Restarbeiten

## Beschlussvorlage

---

Der Teilnahmewettbewerb zur Findung geeigneter, fachlich qualifizierter Anbieter wurde begonnen. Die Erteilung der Projektgenehmigung ist Voraussetzung für die Angebotseinholung.

### Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten 810.000,-- €	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja 4.860,-- €
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Hst. 3311.9403.0000 Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input checked="" type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

### Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 28.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Gebäudewirtschaft Fürth



**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Beschluss	

**Kiga III - Generalsanierung der Außenanlagen**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen <b>1131-420</b>	
<b>Anlagen:</b> Anlage 1 Lageplan Anlage 2 Bestandsplan Anlage 3 Entwurf Anlage 4 Kostenberechnung (Zusammenstellung)	

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss hat Kenntnis von der Entwurfsplanung des Baureferats/Grünflächenamt zur Generalsanierung der Außenanlagen des Kindergartens Sacker Hauptstraße und erteilt die Projektgenehmigung gemäß Ziffer 2.5. der Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben.

**Sachverhalt:**

**Planungsanlass**

Mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 07.01.2009 wurde die Prioritätenlisten zur Generalsanierung, Teil-Sanierung oder Umgestaltung der Außenanlagen städtischer Kindergärten als Grundlage des Planungsprogramms 2009ff des Baureferats/Grünflächenamt genehmigt. Seit 2007 wurden bisher Baumaßnahmen in den Außenanlagen von zehn Einrichtungen durchgeführt, die Maßnahme im Kindergarten XV Geißbäckerstraße läuft derzeit, in 2013 ist die Generalsanierung im Kindergarten Sacker Hauptstraße vorgesehen.

Bei der zur Projektgenehmigung anstehenden Baumaßnahme handelt sich um die Generalsanierung der Außenanlagen in der Kindertagesstätte III Sacker Hauptstraße 38. Die Kindertagesstätte umfasst drei Gruppen mit ca. 75 Kindern. Die Außenanlagen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen und teilweise verkehrgefährdenden Zustand. Die Bearbeitungsfläche beträgt ca. 1.750 m<sup>2</sup>.

**Bestand**

Die Außenanlagen des Kindergartens erstrecken sich im Wesentlichen südlich des Gebäudes auf einer durchgehenden Geländehöhe. An der südlichen Grundstücksgrenze beginnt die freie Landschaft, östlich grenzt das Schulgelände mit Turnhalle an. Es sind in den Außenanlagen eine Reihe von üblichen Spielgeräten vorhanden, die

jedoch überwiegend deutlich älter als zehn Jahre sind und daher eine Reparatur und Wiederverwendung nicht mehr als wirtschaftlich zu bezeichnen ist.

Auf dem Grundstück ist Baumbestand vorhanden, der unter die Baumschutzverordnung der Stadt Fürth fällt. Aufgrund der vorgesehenen Maßnahme ist kein Eingriff in den durch die Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand vorgesehen. Baumaßnahmen im Kronentraufbereich der Bäume sind jedoch nicht vollständig zu vermeiden und erfolgen in diesen Fällen ausschließlich in Handarbeit. Der vorhandene Berg-Ahorn südlich der Terrassenfläche gilt als geschädigt. Es bleibt noch zu prüfen, ob der Baum langfristig zu erhalten sein wird.

Zum Abbruch und dem Ersatz der neuen Einfriedung um den Lichthof (Tiefhof) des ehemaligen Schwimmbades sind Eingriffe in den nicht durch die Baumschutzverordnung geschützten Strauch- und Heckenbestand notwendig, um den Lichthof und dessen Umfeld gärtnerisch neu gestalten zu können. Hierzu zählen insbesondere die Entfernung nicht-heimischer Gehölze (Thuja, Schneebeere) und die Beseitigung des gemischten Wildaufwuchses innerhalb des Lichthofs. Zudem müssen Gehölze wie Thuja, Schneebeere, Efeu entfernt werden, da deren Verwendung laut GUV-Richtlinie als „Giftpflanze“ in Kindertagesstätten nicht zulässig ist.

Auf dem westlichen Nachbargrundstück wurde ein Bombenblindgänger gefunden. Zur Sicherheit werden entsprechende Maßnahmen (Kampfmittelsondierungen) vor Beginn und ggf. auch während der Baumaßnahme durchgeführt.

### **Beschreibung der Entwurfsplanung**

---

Die Außenanlagen erhalten eine klar gegliederte und funktionsorientierte Grundstruktur, die auch für die Kinder erkennbar und erlebbar ist. Entlang des Gebäudes entstehen Sitznischen und eine neue unverbaute Terrassenfläche mit Bodenhülsen für die drei vorhandenen Sonnenschirme. Die Wege- und Terrassenflächen werden mit Betonpflaster bzw. Betonplatten verlegt. Der östliche Terrassenausgang erhält durch den Neubau einer Rampe einen barrierefreien Ausgang vom Gebäude zu den Außenanlagen.

Die Gartenwege werden als wassergebundene Wege mit einer Naturstein-Randeinfassung gestaltet. Ein Sitzkreis aus Granit-Naturstein bildet das Zentrum der Gartenwege. Die vorhandenen Hochbeete werden westlich des Gebäudes neu organisiert und bilden zusammen mit verschiedenen Obst- und Beerengehölzen und einem Kompostplatz den neuen Nutzgartenbereich. Der vorhandene Container im nördlichen Gartenbereich bleibt (vorläufig) erhalten. Entlang der Längsseite des Containers wird eine freistehende Malwand vorgesehen, die gleichzeitig als Sichtschutz für den Container dient. Südlich davon entsteht eine Sitznische, die mit Sitzgelegenheiten aus Beton-Quadersteinen ausgestattet ist. Die Hälfte der Beton-Quadersteine erhält eine Sitzaufgabe aus Holz.

Die vorhandene Wasserspielkombination, bestehend aus mehreren flachen Wassertischen und Verbindungsrippen, wird versetzt und im westlichen Teil der Gartenfläche neu montiert. Die Spielkombination wird künftig in einer mit Sonnensegel beschatteten Sandspielfläche stehen und erhält eine neue Wasserzapfstelle. Zur Speisung dieser Zapfstelle und einer neuen Gartenwasserzapfstelle wird eine neue Gartenwasserleitung verlegt, die Trinkwasserqualität garantiert. Das vorhandene Bodentrampolin bleibt erhalten. Im südlichen Gartenbereich entsteht eine große Fallschutzfläche mit Holzhäckseln. Die Fläche wird mit verschiedenen vorhandenen und neuen Spielgeräten ausgestattet. Die vorhandene Vogelneuschaukel bleibt erhalten und um eine neue Doppelschaukel ergänzt. Ein größeres Kombinationsspielgerät zum Klettern, Rutschen und Balancieren rundet das Spielangebot ab.

Westlich des Lichthofes der ehemaligen Schwimmhalle wird parallel zu einer vorhandenen Hainbuchenhecke in einem Abstand von ca. 1,00 m eine zweite Hecke gepflanzt. Ziel ist es durch geschickten Schnitt der Hecken einen Heckentunnel entstehen zu lassen. Die restlichen Grünflächen werden als große Rasenfläche angelegt, die als multifunktionale Spielwiese dient. Zwei der drei Gerätehäuser bleiben erhalten, wobei eine Hütte so versetzt wird, dass die beiden Hütten den Sandspielbereich einrahmen. Entlang der westlichen und der südlichen Grundstücksgrenze werden flächige Strauchbepflanzungen durchgeführt um einen gewissen Wind- und Sichtschutz zu erreichen.

Die vorhandene Pflanzung wird mit heimischen, standort-gerechten Pflanzen ergänzt, die in Kindertagesstätten zulässig sind und gleichzeitig Spiel- und Lernangebote im Freiraum darstellen.

### **Abstimmung und Instruktion**

---

## Beschlussvorlage

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde eng mit den Vertretern des Jugendamts und der Leitung der Einrichtung abgestimmt. Die Wünsche der Einrichtung wurden berücksichtigt und in die Entwurfsplanung integriert.

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde bei den beteiligten Dienststellen der Stadt Fürth instruiert. Es wurden gegen die vorgelegte Entwurfsplanung keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Die Hinweise und Anregungen wurden aufgenommen.

### Finanzierung und Realisierung

Die Gesamtkosten der Maßnahmen wurden einschl. der Baunebenkosten mit insgesamt brutto 160.000 EUR ermittelt, davon ca. 18.000 EUR für interne Verrechnung der Planungs- und Bauherrenleistungen. Der durchschnittliche Herstellungsbetrag pro Quadratmeter liegt bei rd. 65,00 EUR (Baukosten netto) und damit exakt im üblichen Rahmen der Generalsanierung von Freianlagen bei Kindertagesstätten.

Für die Maßnahme stehen auf der Haushaltsstelle 4640.9506.0000 ein Haushaltsrest aus 2012 in Höhe von 50.000 EUR und ein Neuansatz in Höhe von 113.500,00 EUR zur Verfügung. Zudem ist von Dritten eine Spende in Höhe von 25.000 EUR avisiert. Die Finanzierung der Maßnahme ist somit gesichert.

Die jährlichen zusätzlichen Folgekosten wurden nicht gesondert ermittelt, da sich aufgrund der Umgestaltung und Sanierung der Außenanlagen kein erwähnenswerter zusätzlicher Unterhaltsbedarf in der einmal jährlichen gärtnerischen Grundpflege der Anlage bzw. der wöchentlichen Spielgerätekontrolle ergibt.

Die Baumaßnahme soll in den Sommerferien 2013 durchgeführt werden.

### Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen			jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	160.000 €	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	o.A.
Veranschlagung im Haushalt				
<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Hst. 4640.9506	Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input checked="" type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:				

### Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Grünflächenamt**

Fürth, 12.03.2013

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Grünflächenamt  
Bergmann, Ernst





# Legende



Gebäudefläche (~ 525 m<sup>2</sup>)



Bearbeitungsfläche (~ 1.754 m<sup>2</sup>)

1					
2					
3					
4					
5					
Nr.	Inhalt	Datum	Mt. der Änderung	Bereitete	Geprüft

Beauftragtes Büro	

Projekt		Planort		
Kindergarten III - Sacker Hauptstraße 38		Lageplan		
Generalsanierung Außenanlagen				
Geszeichnet	Bürofein	<b>Grünflächenamt</b> Sachgebiet Planung/Neubau Otto-Seeling-Promenade 37 - 90762 Fürth Tel. 0911/974-2890 Fax 0911/974-2899	Maststab	1/1000
Bearbeitet	Bürofein		Proj.-Nr.	1131-420
Format	DIN A4	Plan-Nr.	P 1.0	
Dat:	P 1.0_1131.dwg	Datum	11.12.2012	





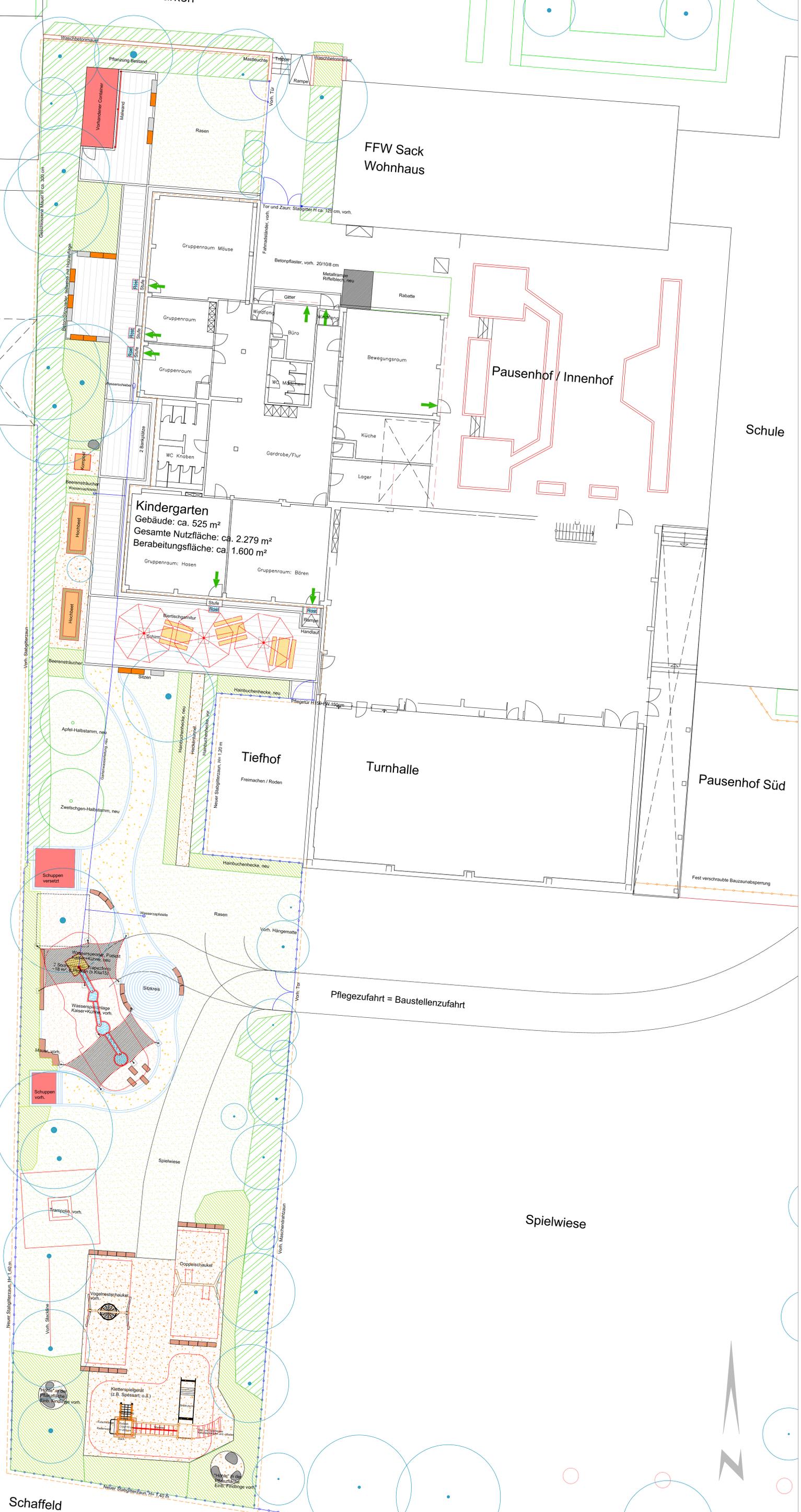
Projekt		Planart	
KITA III - Sacker Hauptstraße 38		Bestand	
Generalsanierung Außenanlagen			
Gezeichnet	Bauerlein	 Maßstab o.M. Proj.-Nr. 1131-420 Plan-Nr. P 1.1 Datum 11.12.2012	
Bearbeitet	Bauerlein		
Format	DIN A3		
Datei	143/156 P 1.1_1131.dwg		
Grünflächenamt Sachgebiet Planung/Neubau Otto-Seeling-Promenade 37 - 90762 Fürth Tel. 0911/974-2880 Fax 0911/974-2899			

28  
Schaffeld



# Legende

- Vegetation**
- Bäume, zu erhalten
- Bäume, neu
- ▨ Pflanzflächen, vorhanden
- ▨ Pflanzflächen, neu
- ▨ Rasenflächen
- Humus
- Befestigte Flächen**
- ▭ Mauern, vorhanden
- ▨ Einzeiler in Beton
- ▨ Einzeiler in Granit
- ▨ Beton- Sitzsteine 100/40/50 cm (ohne Holzauflage)
- ▨ Beton- Sitzsteine 100/40/50 cm (mit Holzauflage)
- ▨ Betonpflaster / Betonplatten
- ▨ Granitpflaster
- ▨ Holzhäcksel 40 cm
- ▨ Sand
- Brandschutz**
- ➔ Notausgang/1. Rettungsweg
- Leitungen**
- Gartenwasser
- Sonstiges**
- ▨ Fußabstreifer / Gitterrost
- - - Grenze der Bearbeitung
- Höhen, Bestand
- Höhen, Planung
- Sandsteine
- Muschelkalkquader
- Findling
- Baumstammabschnitte
- ▨ Baumstämme
- Einfriedungen



1					
2					
3					
4					
5					
Nr.	Index	Datum	Art der Änderung	Bearbeiter	Geprüft

Beauftragtes Büro

Projekt <b>Kindergarten III</b> Generalsanierung der Außenanlagen	Planart <b>Entwurf</b>	
Gezeichnet Büerlein	Modell 1/100	
Bearbeitet Büerlein	<b>Grünflächenamt</b> Sachgebiet Planung/Neubau Otto-Seeling-Promenade 37 - 90762 Fürth Tel. 0911/974-2880 Fax 0911/974-2899	Proj.-Nr. 1131-420 Plan-Nr. P 3.4 Datum 11.02.2013
Papierformat DIN A0		
Datei P3_4_1131.dwg		



Projekt: **Kindergarten III - Sacker Hauptstraße 38  
Generalsanierung der Außenanlagen**

Proj.-Nr. 1131-420

Kosten Kostenberechnung zum Entwurf nach DIN 276

Datum 26.02.2013

**ZUSAMMENSTELLUNG**

<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>			
510	Geländeflächen			18.467,00 €
520	Befestigte Flächen			57.147,00 €
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen			14.720,00 €
540	Technische Anlagen in Außenanlagen			3.645,00 €
560	Wasserflächen			0,00 €
570	Pflanz- und Saatflächen			0,00 €
590	Sonstige Maßnahmen in Außenanlagen			19.875,50 €
<b>500</b>	<b>Summe Außenanlagen netto</b>			<b>113.854,50 €</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			
710	Bauherrenaufgaben			2.849,87 €
720	Vorbereitung der Objektplanung			0,00 €
730	Architekten- und Ingenieurleistungen			14.676,81 €
740	Gutachten und Beratung			2.500,00 €
750	Künstlerische Leistungen			0,00 €
770	Allgemeine Baunebenkosten			500,00 €
<b>700</b>	<b>Summe Baunebenkosten, netto</b>			<b>20.526,68 €</b>
	Summe Kgr. 500 und 700 netto			134.381,18 €
	zzgl. Mehrwertsteuer aus Fremdvergaben	19%	116.354,50 €	22.107,36 €
	ohne Mehrwertsteuer aus Eigenleistungen	0%	18.026,68 €	0,00 €
	<b>Summe Baukosten und Baunebenkosten brutto</b>			<b>156.488,54 €</b>
	<b>Mittelbedarf gerundet</b>			<b>160.000,00 €</b>
	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis Baukosten netto	1.754 m <sup>2</sup>	113.854,50 €	64,91 €
	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis Gesamtkosten brutto	1.754 m <sup>2</sup>	160.000,00 €	91,22 €
	Vergleichswerte			
	Arithmetisches Mittel aus 10 Maßnahmen 2000-2009 (Baukosten netto)			66,27 €
	<u>Finanzierung</u>			
	4640.9506.0000HR (2012)			50.000,00 €
	4640.9506.0000 (2013)			113.500,00 €
	Drittmittel (Spenden, Sponsoring)			25.000,00 €
	Summe			188.500,00 €





## Verfügung zum Antrag

Antragsteller: <b>Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen</b>	Antragsnummer: <b>AG/191/2013</b>	Antragsdatum: <b>02.04.2013</b>
Gegenstand des Antrags: <b>Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.04.2013 - Sanierungsgutachten Hauptbahnhof Fürth</b>	Bearbeiter: <b>Harald Holmer</b>	

- I. Der Antrag wird – gemäß Rücksprache mit dem Oberbürgermeister – in der nächsten Sitzung des folgenden Gremiums behandelt: Bau- und Werkausschuss
  
- II. BMPA/SD
  1. Fax an Antragsteller/in bzw. antragstellende Fraktion
  2. zur Fertigung eines Abdruckes für alle Fraktionen, Einzelstadtratsmitglieder, BMPA, BMPA/StR
  
- III. Rf. V zur Vorbereitung für die Sitzung

Fürth, 02.04.2013  
 BMPA/SD  
 I. A.

☎ 1095



**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
**Stadtratsfraktion**  
 Mathildenstr. 24, 90762 Fürth

Brigitte Dittrich  
 Tel.: 75 41 74  
[bruldimo@t-online.de](mailto:bruldimo@t-online.de)  
 Waltraud Galaske  
 Tel.: 76 29 74  
[galaske@gmx.de](mailto:galaske@gmx.de)

Fraktion DIE GRÜNEN, Mathildenstr. 24, 90762 Fürth

Harald Riedel  
 Tel.: 78 76 333  
[harald.riedel@gruene-fuerth.de](mailto:harald.riedel@gruene-fuerth.de)

Direktorium  
**Herrn Oberbürgermeister**  
**Dr. Thomas Jung**  
 - Rathaus -

Dagmar Orwen  
 Tel.: 92 380 203  
[dagmar.orwen@web.de](mailto:dagmar.orwen@web.de)

90744 Fürth

**Büro:**  
 Tel.: 0911-74 52 72  
 Fax.: 03212-1048615  
[info@gruene-fuerth.de](mailto:info@gruene-fuerth.de)

2. April 2013

**Antrag zum Bau- und Werkausschuss am 10. April 2013**  
**Sanierungsgutachten Hauptbahnhof Fürth**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
 zum Bau- und Werkausschuss am 10. April 2013 stellen wir folgenden

**Antrag:**

Das Sanierungsgutachten für den Hauptbahnhof Fürth wird im Bau- und Werkausschuss vorgestellt und die wesentlichen Inhalte erläutert. Bei Bedarf erfolgt eine Behandlung im nichtöffentlichen Teil des Bau- und Werkausschuss.

Mit freundlichen Grüßen



Brigitte Dittrich  
 (Fraktionssprecherin)



Waltraud Galaske  
 (Stadträtin)



Harald Riedel  
 (Stadtrat)



Dagmar Orwen  
 (Stadträtin)





## Verfügung zum Antrag

Antragsteller: <b>Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen</b>	Antragsnummer: <b>AG/192/2013</b>	Antragsdatum: <b>02.04.2013</b>
Gegenstand des Antrags: <b>Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.04.2013 - Sanierungsvereinbarung Central-Garage</b>	Bearbeiter: <b>Harald Holmer</b>	

I. Der Antrag wird – gemäß Rücksprache mit dem Oberbürgermeister – in der nächsten Sitzung des folgenden Gremiums behandelt: Bau- und Werkausschuss

II. BMPA/SD

1. Fax an Antragsteller/in bzw. antragstellende Fraktion
2. zur Fertigung eines Abdruckes für alle Fraktionen, Einzelstadtratsmitglieder, BMPA, BMPA/StR, BMPA/SD

III. Rf. V zur Vorbereitung für die Sitzung

Fürth, 03.04.2013  
BMPA/SD  
I. A.

☎ 1095



**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
**Stadtratsfraktion**  
 Mathildenstr. 24, 90762 Fürth

Brigitte Dittrich  
 Tel.: 75 41 74  
[bruldimo@t-online.de](mailto:bruldimo@t-online.de)  
 Waltraud Galaske  
 Tel.: 76 29 74  
[galaske@gmx.de](mailto:galaske@gmx.de)

Fraktion DIE GRÜNEN, Mathildenstr. 24, 90762 Fürth

Harald Riedel  
 Tel.: 78 76 333  
[harald.riedel@gruene-fuerth.de](mailto:harald.riedel@gruene-fuerth.de)

Direktorium  
**Herrn Oberbürgermeister**  
**Dr. Thomas Jung**  
 - Rathaus -

Dagmar Orwen  
 Tel.: 92 380 203  
[dagmar.orwen@web.de](mailto:dagmar.orwen@web.de)

90744 Fürth

**Büro:**  
 Tel.: 0911-74 52 72  
 Fax.: 03212-1048615  
[info@gruene-fuerth.de](mailto:info@gruene-fuerth.de)

2. April 2013

**Antrag zum Bau- und Werkausschuss am 10. April 2013**  
**Sanierungsvereinbarung Central-Garage**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
 zum Bau- und Werkausschuss am 10. April 2013 stellen wir folgenden

**Antrag:**

Die Sanierungsvereinbarung zum Umbau der Central-Garage, die zwischen der Stadt Fürth und der Firma Bauhaus geschlossen wurde, wird im Bauausschuss vorgelegt und erläutert.

Darüber hinaus werden die möglichen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Fürth benannt:

- Beteiligt sich die Stadt Fürth finanziell an der Sanierung der Central-Garage, in Form einer direkten Beihilfe o.ä.? Wenn ja, in welcher Höhe?
- Beteiligt sich die Stadt Fürth in Form von Städtebaufördermitteln oder anderer Fördergelder an der Sanierung der Central-Garage? Wenn ja, in welcher Höhe?

Mit freundlichen Grüßen



Brigitte Dittrich  
 (Fraktionssprecherin)



Waltraud Galaske  
 (Stadträtin)



Harald Riedel  
 (Stadtrat)



Dagmar Orwen  
 (Stadträtin)





# Inhaltsverzeichnis

## Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 06.03.2013	
TOP 2 Aufstellung des Bplanes Nr. 102 Forsthausstraße Niederschrift 6.	1
TOP Ö 2 Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274a „Stein	
Vorlage SpA/161/2013	5
Geltungsbereich B-Plan Nr. 274a_Steinfeldweg SpA/161/2013	7
TOP Ö 3 Vorhaben und Erschließungsplan V+E XIII Nahversorgungszentrum Breslauer	
Vorlage SpA/160/2013	9
00.01 Abwägungsvorschlag Einwendungen Bürger erneute öffentl Auslegung	15
00.02 Abwägungsvorschlag Externe TÖB erneute öffentl Auslegung SpA/16	19
01.00 Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum V+E Nr. XIII zur erneuten öff	25
03.00 Begründung_Stand_29.11.2012 SpA/160/2013	27
TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr.433Gewerbepark Hardhöhe West - Satzungsbeschluss	
Vorlage SpA/165/2013	39
Begründung 2012.08 _Satzung_433 SpA/165/2013	43
B-Plan Nr. 433_Satzungsbeschluss SpA/165/2013	75
Microsoft Word - Einzelabwägung Bürger zur öffentl. 433 SpA/165/2013	77
Microsoft Word - Einzelabwägung TöB zur öffentl. 433 SpA/165/2013	81
TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr.278d Dambach West variante 12	
Vorlage SpA/163/2013	89
278d_Me-Kap_Entwurf 12_2011.11.22 nach Frühz. Betteil Bebau...konzept o	91
TOP Ö 6 Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 310 d	
Vorlage SpA/156/2013	93
Geltungsbereich Erlanger Str. Veränderungssperre (1) SpA/156/2013	97
TOP Ö 7 Runder Tisch Verkehr Fürth-Nord: Bericht	
Vorlage SpA/162/2013	99
Forderungen Runder Tisch Verkehrsprobleme im Fürther Norden SpA/162/2	105
TOP Ö 8 Regnitzbrücke Vach - Projektgenehmigung gem. Ziff. 2.5 der Richtlinien	
Vorlage TfA/072/2013	107
Lageplan Nr.8.1, Blatt 1 TfA/072/2013	113
Ansicht Brücke Vach TfA/072/2013	115
TOP Ö 9 Ausbau der Rosenstraße zwischen Hirschenstraße und Theaterstraße - Proj	
Vorlage TfA/073/2013	117
Lageplan-7-0-M500-avrosega TfA/073/2013	121
Lageplan-7-1-M250-avrosega TfA/073/2013	123
Lageplan-7-2-M250-avrosega TfA/073/2013	125
Lageplan-7-3-M250-avrosega TfA/073/2013	127
Regelquerschnitt-6-avrosera TfA/073/2013	129
TOP Ö 10 Straßenrechtliches Verfahren	
Vorlage TfA/067/2013	131
TOP Ö 11 Neubestuhlung Stadttheater - Projektgenehmigung	
Vorlage GWF/056/2013	133
TOP Ö 12 Kiga III - Generalsanierung der Außenanlagen - Projektgenehmigung	
Vorlage GrfA/021/2013	137
Anlage 1_Lageplan 1131 GrfA/021/2013	141
Anlage 2_Bestandsplan 1131 GrfA/021/2013	143
Anlage 3_Entwurf 1131 GrfA/021/2013	145
Anlage 4_Kostenberechnung 1131 GrfA/021/2013	147

TOP Ö 15 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.04.2013 - Sa	
Verfügung zum Antrag AG/191/2013	149
13.04.02 Grüne Antrag Sanierungsgutachten Hauptbahnhof Fürth AG/191/2	151
TOP Ö 16 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.04.2013 - Sa	
Verfügung zum Antrag AG/192/2013	153
13.04.02 Grüne Antrag Sanierungsvereinbarung Central-Garage AG/192/20	155
Inhaltsverzeichnis	157