

Einzelabwägung

Bebauungsplan Nr. 299 11.Ä. „Oststraße, Hans-Bornkesselstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (TÖB)

Beteiligter: Regierung von Mittelfranken (04.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
A 1	Der vorgelegte Entwurf stimmt mit dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht überein. Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen. Bei Berücksichtigung dieses Hinweises werden aus landesplanerischer Sicht Einwendungen nicht erhoben.	Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, muss der Flächennutzungsplan nicht vor der Aufstellung des Bebauungsplanes oder im Parallelverfahren geändert werden, sondern ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Vorgesehen ist eine Berichtigung der gewerblichen Bauflächendarstellung in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche entsprechend der Baugebietsfestsetzung im Rahmen dieser 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299. Somit ist der Hinweis berücksichtigt.

Beteiligter: Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (05.09.2016)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
C 6	Einwände aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen nicht. Durch den „Bericht zur geotechnischen und umwelttechnischen Untersuchung“ der CDM Smith Consult GmbH vom 09.07.2016 wurde die Begleitung des Bauvorhabens durch einen geo- und umwelttechnischen Sachverständigen empfohlen. Dieser Empfehlung schließen wir uns an. Sollten signifikant höhere Belastungswerte festgestellt werden, ist eine Neubewertung der Altlastverdachtsmomente notwendig.	Der Einwand des WWA wird an den ausführenden Bauträger weitergeleitet. Es wird ein entsprechender Passus im städtebaulichen Vertrag ergänzt. Der Hinweis ist somit berücksichtigt.

Beteiligter: Landratsamt, Gesundheitsamt (14.09.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
E 14	Seitens des Gesundheitsamtes wird gefordert, dass die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV (Verkehrsschalllärmmverordnung) eingehalten werden müssen. Wenn möglich, sollten sogar die Orientierungswerte der aktuellen DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Primär sind aktive Lärmschutzmaßnahmen auszuschöpfen und verbleibende Defizite durch passive Lärmschutzmaßnahmen auszufüllen. „Bei der Planung von Grundrißorientierungen von Gebäuden und Balkonen als auch der Aufenthaltsflächen im Freien ist zu beachten, dass auch bei längeren Aufenthalten im Freien eine Gesundheitsgefährdung nicht zu besorgen sein darf.“ Es wird empfohlen, die Lärmschutzmaßnahmen so zu gestalten, dass sogar zukünftige subjektive Belästigungen der Anwohner vermieden werden.	Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung nimmt den vom Gesundheitsamt gewünschten Orientierungswert der DIN 18005-1 zur Grundlage. Durch die Übernahme der Handlungsvorschläge im aktiven Schallschutz (durch Lärmschutzwände und Parkhaus) sind die Werte weitestgehend eingehalten. An den Stellen, wo dies nicht möglich ist, werden die Grundrisse lärmabgewandt orientiert. Ergänzend werden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2016-07 (Schallschutz im Hochbau) in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Nach dem vorliegenden Gutachten sind durch die empfohlenen Maßnahmen (aktiver und passiver Schallschutz) im Wesentlichen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Dies gilt ebenfalls für die lärmabgewandten Freibereiche (siehe auch S.17 Abs.3 Lärmgutachten). Durch die Grundrißorientierung der ruhebedürftigen Räume und der Orientierung der Freiflächen im Wesentlichen zu den lärmabgewandten Seiten sind die Grundvoraussetzungen erfüllt. Somit sind die Bedenken des Gesundheitsamtes im Wesentlichen berücksichtigt.

Beteiligter: Deutsche Telekom Technik GmbH (04.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 22	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Verkehrswege sollen so an die vorhandenen TK-Linien angepasst werden, da diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereiches mit Infrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert wird.	Die Leitungspläne werden digital in den B-Plan-Entwurf eingepflegt. Die Abstände von den bestehenden Leitungen werden berücksichtigt. Der Bauträger wird vom Wunsch der Telekom informiert. Innerhalb des Wohngebietes werden keine Telekom Leitungen benötigt, da diese über die Technikzentrale verteilt werden. Dies folgt aus dem städtebaulichen Vertrag. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die textlichen Hinweise übernommen. Somit sind die Hinweise der Telekom berücksichtigt.

Beteiligter: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B- Koordination Bauleitplanung (30.09.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
J 37	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet selbst keine Bodendenkmäler bekannt. Im Übrigen bitten wir, alle an der Bauausführung Beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Der Hinweis wird dem Bauträger mitgeteilt. Im Baugenehmigungsverfahren wird die untere Denkmalschutzbehörde erneut beteiligt. Somit ist der Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege berücksichtigt.

Beteiligter: Handwerkskammer für Mittelfranken (21.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
L 39	In der Stadt Fürth stehen räumlich bedingt nur wenige Gewerbeflächen für das Handwerk zur Verfügung. Das Grundstück eignet sich aus unserer Sicht hervorragend für eine bauliche Erweiterung von Gewerbeflächen. Aus diesem Grund soll auf Vorschlag der Handwerkskammer für Mittelfranken ein Konzept zur Weiterentwicklung von kleinstrukturierten Gewerbeflächen für diesen Standort erstellt werden.	Einschränkungen hinsichtlich des Emissionsverhaltens sich neu ansiedelnder Gewerbebetriebe würden sich durch das wohngenutzte Umfeld ergeben, sodass der Standort nur für nicht störende Gewerbebetriebe bzw. mischgebietsverträgliche Betriebe infrage käme, was hinsichtlich der Vermarktbarkeit des Grundstückes Nachteile mit sich bringen kann. Somit wird der Hinweis der Handwerkskammer zurückgewiesen.

Beteiligter: Kreishandwerkerschaft Fürth Stadt und Land (27.09.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
L 40	Das Grundstück stellt aus Sicht der Kreishandwerkerschaft eine Weiterentwicklungsmöglichkeit für Gewerbeflächen dar. Die Kreishandwerkerschaft Fürth schlägt deshalb vor, im Sinne der Fortentwicklung und Ansiedlungsmöglichkeiten für handwerkliches Gewerbe, den Bebauungsplan in der Form zu gestalten, dass an diesem Standort ein kleinstrukturiertes Gewerbeflächenkonzept entwickelbar ist.	Einschränkungen hinsichtlich des Emissionsverhaltens sich neu ansiedelnder Gewerbebetriebe würden sich durch das wohngenutzte Umfeld ergeben, sodass der Standort nur für nicht störende Gewerbebetriebe bzw. mischgebietsverträgliche Betriebe infrage käme, was hinsichtlich der Vermarktbarkeit des Grundstückes Nachteile mit sich bringen kann. Somit wurde der Hinweis der Kreishandwerkerschaft zurückgewiesen.

Beteiligter: IHK- Geschäftsstelle Fürth (30.09.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
L 41	Vorsorglich weist die IHK darauf hin, dass den benachbarten Unternehmen durch die neue Wohnbebauung keine Nachteile entstehen dürfen und die Planungen so durchzuführen sind, dass Konflikte zwischen den ansässigen Unternehmen und der Wohnbevölkerung vermieden werden.	Nach Auflassung der Produktionsflächen können die verbleibenden Betriebsteile als mischgebietsverträgliche Nutzungen qualifiziert werden. Der Bebauungsplan Nr. 299 setzt bereits die nordwestlich und südöstlich an den Planbereich der 11. Änderung angrenzenden Bestandsnutzungen als Mischgebiet fest. Tatsächlich vorherrschend sind dort aber Wohnnutzungen. Eine ein Mischgebiet auszeichnende Mischnutzung ist folglich tatsächlich kaum bzw. gar nicht vorhanden. Die Festsetzung des nördlichen Planbereiches als Mischgebiet sichert als bauplanungsrechtliche Grundlage die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe. Somit sind die Hinweise des IHK zum Teil berücksichtigt.

Beteiligter: (1) Pfleger für Geh- und Radwege Herr Stadtrat Harald Riedel (27.11.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
O 52	Bei den geplanten Wohngebäuden handelt es sich um Reihen- bzw. Kettenhäuser, im Sinne der Ziffer 1.4. der Stellplatzsatzung handelt es sich somit um eine Reihenhausanlage in der KEINE Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen und nachgewiesen werden müssen. Das Ziel der Stadt Fürth ist jedoch die Förderung des Radverkehrs, insbesondere die zunehmende Akzeptanz von Pedelec's eröffnet neue Möglichkeiten der Fahrradnutzung - für die Anschaffung und Nutzung dieser hochwertigen und teuren Pedelec's sowie üblicher Fahrräder sind jedoch wetter- und insbesondere diebstahlgeschützte Abstellmöglichkeiten erforderlich. Laut Begründung werden <i>„Neben dem überdachten Hauseingangsbereich Fahrradboxen installiert.“</i> Diese Vorgehensweise ist grundsätzlich sehr zu begrüßen, jedoch werden keine Angaben zu der Anzahl der hier abstellbaren Fahrräder gemacht. Da die Häuser über keinen Keller und keine eigene Garage verfügen halte ich 4 Fahrradstellplätze in den Fahrradboxen pro Haus für erforderlich, alternativ könnten im Parkhaus zusätzliche diebstahlgesicherte Abstellmöglichkeiten geschaffen werden.	Bei dem Bauvorhaben handelt es sich nicht um eine Reihenhausanlage, sondern um eine Wohnanlage mit einer Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG). Deshalb ist das Projekt wie ein Mehrfamilienhaus zur behandeln. Nach Stellplatzsatzung sind für Mehrfamilienhäuser 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung $\leq 130 \text{ m}^2$ Wohnfläche anzusetzen. Diese Stellplätze werden durch die erwähnten Fahrradboxen nachgewiesen. Deshalb bleibt der Hinweis des Pflegers unberücksichtigt.

Beteiligter: (2) Pfleger für Geh- und Radwege Herr Stadtrat Harald Riedel (27.11.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
O 52	• <u>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“</u> Unter Ziffer 7.5.2 <i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“</i> der Begründung finden sich folgende Ausführungen: „Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ übernimmt die Funktion als Hauptwegeverbindung (nicht motorisierter Verkehr) zwischen der Bushaltestelle in der Hans-Bornkesselstraße in das Plangebiet sowie auch zur Durchwegung in Südwest-Nordostrichtung für die allgemeine Öffentlichkeit. Sie erhält eine Regelbreite von 1,75 m.“ Ich halte eine Fußwegbreite von 1,75 m für nicht ausreichend, der Fußweg sollte in einer Regelbreite von 2,50 m erstellt werden.	Eine Prüfung der Gehwegbreiten durch die Fachbehörden (hier Vpl und TfA) hat stattgefunden. Eine Verbreiterung des Gehweges ist nicht möglich, da durch die Baulinie der nahen Hauszeile deren Position (aus dem Schallschutzgutachten) zwingend vorgegeben ist. Der Verkehrsberuhigte Bereich stellt eine weitere, relativ gefahrlose Möglichkeit der fußläufigen Querung des Gebietes dar. Aufgrund dieser Zwänge und der Alternativen wird der Hinweis nicht berücksichtigt.

Beteiligter: GWF (07.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 63	Die Angaben der unteren Bezugspunkte für das Baufeld L und Ph fehlen. Ist die offene Bauweise im MI (IV) realistisch? Es kommt im MI zwischen II und IV Vollgeschossen zu Abstandsflächenüberschreitungen. Die Unzulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist nicht nachhaltig. Der Geltungsbereich sollte auf die angrenzenden Grundstücke an der Oststraße erweitert werden.	Die Angaben werden ergänzt: Doppelstockgaragenhof Dgh 299,3 ü.NN Baufeld L 299,00 ü.NN. Aus städtebaulicher Sicht ist die Festsetzung der offenen Bauweise gerechtfertigt, da es sich um eine zusammenhängenden Baufläche in Mischgebiet handelt, bei der davon auszugehen ist, das bei einer maximal viergeschossigen Bebauung die notwendigen Abstandsflächen nach BayBo eingehalten werden können. Des Weiteren wird durch die die Festsetzung der offenen Bauweise auf die umliegende kleinteilige Bebauung reagiert. Der B-Plan kann durch Baugrenzen Abstandsflächenüberschreitungen zulassen. Der deutlich geringere Parksuchverkehr sowie die Aufenthaltsqualität im Verkehrsberuhigten Bereich werden aus städtebaulichen Gründen bevorzugt. Ein Planungserfordernis für das Grundstück der Oststraße 100 wird nicht gesehen. Somit sind die Anregungen von GWF meist berücksichtigt.

Beteiligter: Pflegschaft der öffentlichen Anlagen Frau Galaske (1) (31.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q62	Die Pflegerin findet eine Umwidmung in ein reines Wohngebiet Am Weidiggraben und an der Hans-Bornkessel-Straße in dem gewerblich geprägten Umfeld sehr kritisch. Die relativ geringe Wohnnutzung in der Nachbarschaft sollte kein Argument dafür sein. Nachdem es Klagen darüber gibt, dass die Stadt zu wenige Gewerbeflächen anbietet und Arbeitsplätze in der Stadt fehlen, müsste dies bei der Schaffung von neuen Wohngebieten abgewogen werden. Hier trifft es auch zu, dass dann Gewerbebetriebe in landschaftlich hochwertigere Bereiche angesiedelt werden müssen. <u>Naturbelange</u> Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich ein Gehölzbestand, der als Brutgebiet für Vögel und als Rückzugsgebiet für Kleintiere erscheint. Die Brachfläche im mittleren Bereich soll ebenfalls auf geschützte Arten untersucht werden. Die abzubrechenden Gebäude sollen auf Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse untersucht werden.	Es befinden sich prägende Wohnbauflächen und damit gleichzusetzende Kleingartenanlagen in unmittelbarer Umgebung an der Oststraße und an der Hans-Bornkessel-Straße. Diese sind derzeit, im noch rechtsverbindlichen B-Plan teilweise als Mischgebiet festgesetzt. In ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechen sie jedoch einem allgemeinen Wohngebiet. Eine Überprägung des Änderungsbereiches durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen wird nicht gesehen. Somit werden die Anregungen nicht berücksichtigt. Hinweis: Im B-Plan soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Standort ist von drei Seiten durch Wohnnutzung und damit gleichzusetzende Kleingartenanlagen umgeben (Oststraße u. Hans-Bornkessel-Straße). Deshalb könnten im Änderungsbereich, im Wesentlichen nur nicht störende Gewerbebetriebe bzw. mischgebietsverträgliche Betriebe angesiedelt werden. Eine klassische Gewerbegebietsnutzung ist schon derzeit für den Änderungsbereich nicht mehr gegeben. Auf die im Stadtgebiet noch vorhandenen Gewerbegebiete am Annaberg und im Golfpark wird hingewiesen. Somit bleibt die Anregung unberücksichtigt. Alle Flächen, Gehölzbestände und Gebäude wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Somit ist die Anregung bereits berücksichtigt.

Beteiligter: Pflegschaft der öffentlichen Anlagen Frau Galaske (2) (31.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q62	Auch wenn eine Wohnnutzung gegenüber einer Gewerbenutzung eine ökologische Verbesserung erwarten lässt, gehen doch durch die Reduzierung der unbebauten Fläche und dem Abbruch von Altgebäuden weitere Lebensräume für geschützte Arten verloren. In der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung soll Flora und Fauna erfasst werden. Es soll auch dargelegt werden, wie ein Naturausgleich und ein artenschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen werden kann.	Bei der Umsetzung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes könnte eine Versiegelung von 80% realisiert werden. Im Rahmen der Änderung kommt es durch die Festsetzung von engen Baugrenzen und einer GFZ von 0,6 im Mischgebiet und 0,4 im Wohngebiet zu einer wesentlichen Verringerung des Versiegelungsgrades. Es wurden im Zuge der saP zwei geschützten Arten festgestellt, deren Lebensraum aber mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zur Konflikvermeidung kompensiert wird. Dies wird in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ergänzt. Somit ist der Einwand zum größten Teil berücksichtigt. Entsprechend den Angaben der unteren Naturschutzbehörde wurden in der saP die Artengruppen Vögel, gebäudebewohnende Fledermäuse und Zauneidechsen untersucht. Für weitergehende Untersuchungen wurde durch die Fachbehörde keine Notwendigkeit gesehen. Somit bleibt die Anregung unberücksichtigt Nachdem es sich bei dem Änderungsverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB ergibt sich keine Notwendigkeit für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Auch aus der saP ergibt sich keine Notwendigkeit für einen „artenschutzrechtlichen Ausgleich“. Dennoch werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im B-Plan festgesetzt. Diese enthalten u.A. die Anbringung von Nistkästen. Somit wird der Einwand teilweise berücksichtigt.

Beteiligter: Pflugschaft der öffentlichen Anlagen Frau Galaske (3) (31.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q62	<u>Landschaftsverbrauch</u> Die sparsame Nutzung von Grund und Boden ist durch die Schaffung des neuen Baugebietes, entsprechend der vorliegenden Planung mit Reihenhäusern, nicht gegeben. Ein noch sparsamerer Umgang mit Grund und Boden wäre mit mehrstöckigen Häusern zu schaffen. Zudem würde dann noch kostengünstigerer Wohnraum geschaffen. Das Parkdeck soll den Kraftverkehr aus dem Wohngebiet herausnehmen. Wobei nicht zu erkennen ist, ob die Wegführung und die Wegbreite der "Fußwege" ebenfalls für die Zulieferung mit Fahrzeugen an die Häuser vorgesehen/ geeignet ist. <u>Grünflächen</u> Der Anteil an privaten Grünflächen und Pflanzflächen soll im Bebauungsplan genau festgelegt werden. Der versiegelte Anteil der Gartenfläche ist so gering wie möglich zu halten.	Eine Erhöhung der Geschosse ist aus Rücksicht auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht möglich. Da die oberen Geschossen einer nicht unerheblichen Lärmbelastung ausgesetzt wären, die mit noch im Verhältnis stehenden Lärmschutzmaßnahmen nicht verringert werden könnte. Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden. Sämtliche Gebäude liegen an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Somit ist die notwendige Erschließung gesichert. Die Zuwegung zu den Gebäuden erfolgt auf Privatgrund und wird im B-Plan nicht festgesetzt. In wie weit diese Wege für eine Anlieferung vorgesehen werden, liegt im Ermessen des jeweiligen Bauherren. Auf Grund der Darstellung im Planungskonzept des Bauherren ist keine Anfahrbarekeit der Hauseingänge über die privaten Wege vorgesehen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Anteil an privaten Grünflächen ist im B-Plan genau festgelegt. Somit ist der Einwand bereits berücksichtigt. Durch den Ausschluss von weiteren Nebenanlagen und der Festsetzung einer maximalen Terrassengröße wird der versiegelte Anteil der Gartenflächen minimiert bzw. geregelt. Somit ist die Anregung bereits berücksichtigt. Der B-Plan wird durch die Festsetzung „Nicht überbaute Flächen sind soweit sie nicht als Zuwegung benötigt werden gärtnerisch zu nutzen.“ ergänzt. Somit wird die Anregung berücksichtigt.

Beteiligter: Pflegschaft der öffentlichen Anlagen Frau Galaske (4) (31.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q62	<u>Bodenversiegelung</u> Auf eine vollständige oder teilweise Versiegelung soll in den Bereichen, in denen diese nicht notwendig ist, verzichtet werden. Die unversiegelten Flächen in den Baubereichen sind deutlich festzulegen. Mindestvorschriften müssen erstellt werden, damit eine großflächige Versiegelung auf den Privat-Grundstücken reduziert wird.	Durch die Festsetzung von engen Baugrenzen, den Ausschluss von weiteren Nebenanlagen und der Festsetzung einer maximalen Terrassengröße wird der versiegelte Anteil der Gartenflächen minimiert bzw. geregelt. Des Weiteren wird der B-Plan durch die Festsetzung „Nicht überbaute Flächen sind soweit sie nicht als Zuwegung benötigt werden gärtnerisch zu nutzen“ ergänzt. Somit wird die Anregung berücksichtigt. Durch die Festsetzung von schlanken Baugrenzen, den Ausschluss von weiteren Nebenanlagen und der Festsetzung einer maximalen Terrassengröße wird der versiegelte Anteil der Flächen minimiert sowie abschließend und ausreichen geregelt. Somit ist die Anregung bereits berücksichtigt. Durch die Festsetzung von schlanken Baugrenzen, den Ausschluss von weiteren Nebenanlagen und der Festsetzung einer maximalen Terrassengröße wird der versiegelte Anteil der Flächen minimiert sowie abschließend und ausreichend geregelt. Somit ist die Anregung bereits berücksichtigt.

<u>Immissionsbelastung</u> Der Lärmschutz entlang der Hans-Bornkessel-Straße ist nicht durchgängig. Hier müsste eine durchgehende Lärmschutzwand eingeplant werden. Die Luftbelastung ausgehend vom Verkehr und von benachbarten Gewerbebetrieben ist zu ermitteln. Diese Belastung wirkt sich ebenfalls negativ auf die Gesundheit aus. <u>Bodenbelastung</u> Durch die gewerbliche Vornutzung gibt es unterschiedlich belastete Böden und Gebäudeteile. Es ist sicherzustellen, dass eine entsprechende Entsorgung des Bodenaushubs und des Abbruchs erfolgt. Entsprechend dem Geotechnischen Gutachten, ist sicherzustellen, dass eine Begleitung des Bauvorhabens durch einen geo- und umwelttechnischen Sachverständigen stattfindet.	Die Anordnung der Lärmschutzanlage folgt der Empfehlung des Gutachters. Die Stellung der Gebäude durch Baulinien stellt eine weitere, gutachterlich abgestimmte Lärmschutzmaßnahme dar. Somit werden für das Baugebiet gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Somit wird der Einwand nicht berücksichtigt. Im Rahmen des Scopingverfahrens und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden durch die zuständigen Fachdienststellen (Ordnungsamt der Stadt Fürth, Staatliches Gesundheitsamt) keine Hinweise auf Luftbelastungen gegeben, welche das übliche Maß im Bebauungszusammenhang überschreiten. Somit wird dem Einwand nicht gefolgt. Der Hinweis ist schon Teil des Bodengutachtens und wird, zusammen mit dem gleichlautenden Hinweis des OA/U, dem Bauträger zur Kenntnis gebracht. Somit ist der Hinweis berücksichtigt.
--	--

Beteiligter: Pflugschaft der öffentlichen Anlagen Frau Galaske (5) (31.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q62	<u>Planung als ökologisches Baugebiet</u> Umweltschonende Baustoffe sind vorzugeben. Die vorgesehene Dämmung soll auch hinsichtlich der künftigen Abfallentsorgung ausgewählt werden. Das vorgesehene Heizkraftwerk soll schadstoffarmen und wenn möglich regenerativen Brennstoff einsetzen. Fotovoltaik Anlagen sollen ebenfalls vorgeschrieben werden. Regenwassernutzung soll vorgesehen werden. Damit kann auch die Kanalisation entlastet werden. Bei allen Flachdächern und leicht geneigten Dächern ist Dachbegrünung vorzuschreiben.	Eine für die angeregten Festsetzungen notwendige Rechtsgrundlage ist im BauGB nicht beinhaltet. Somit können die gewünschten Festsetzungen nicht getroffen werden. Die Anregung kann somit nicht berücksichtigt werden. Das Heizkraftwerk wird an die Gasversorgung angeschlossen. Fotovoltaik-Anlagen sind zulässig, im Falle der Dachbegrünung des Parkhauses aber ggf. kontraproduktiv (siehe auch Stellungnahme OA/U). Als „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ sieht der Bebauungsplan die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung vor. Ein von hier aus installiertes Stromverteilnetz leitet den von einem Blockheizkraftwerk (BHKW) produzierten Strom in die einzelnen Wohneinheiten. Auch die Wärmegrundlast wird durch das Blockheizkraftwerk sichergestellt. Durch dieses Vorgehen wird die Ökologie im Baugebiet berücksichtigt ohne Fotovoltaik vorzuschreiben. Der Hinweis wird zum Teil berücksichtigt. Das Bodengutachten gibt Hinweise darauf, dass der Boden nur eingeschränkt versickerungsfähig ist. Der Hinweis der Pfliegerin wird in die textl. Hinweise aufgenommen (siehe auch Abwägung Grünflächenamt). Auf dem Doppelstockgaragenhof wird die Dachbegrünung vorgeschrieben. Somit wird den Hinweisen zum Teil entsprochen.

Beteiligter: (1) Ordnungsamt (31.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q65	<u>1. Immissionsschutz:</u> Grundsätzlich besteht mit den Aussagen des Gutachters aus h.S. Einverständnis. Ob die Zahl, Dauer und zeitliche Verteilung der Waschvorgänge der Autowaschanlage Am Weidiggraben 2 realistisch ist, kann nicht nachgeprüft werden. Aus einem aktuellen schalltechnisches Gutachten der Fa. Wolf Butterback kann ersehen werden, dass sich der Betrieb der Firma mit ca. 30 -35 dB(A) nachts auf das Plangebiet auswirkt. Auf Grund der Lage der einzelnen Schallquellen auf den Gebäudedächern der Fa. Wolf Butterback können die Auswirkungen auf die Gebäude im Plangebiet, vor allem auf die „schallabgewandte“ Gebäudeseite, nicht abgeschätzt werden. In dem Gutachten ist daher die Vorbelastung durch die Fa. Wolf Butterback zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Trotzdem sollte auch bei Parkplätzen in Wohnanlagen das unter 10.1 und 10.2.1 der vom LfU herausgegebenen Parkplatzlärmstudie beschriebene Beurteilungsverfahren zur schallschutztechnischen Optimierung herangezogen werden	Die Firma Butterback wurde in einer konservativen Abschätzung mit 35 dB (A) nachts auf das Plangebiet berücksichtigt. Hieraus ergeben sich keine weiteren Überschreitungen an Fassaden, an denen nicht ohnehin eine Überschreitung vorliegt und die Grundrisse dementsprechend geplant werden sollten bzw. geplant sind.

Beteiligter: (2) Ordnungsamt (31.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q65	Aus fachlicher Sicht ist jedoch zu betonen, dass die prognostizierte Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen („Maximalpegelkriterium“) durch derartige Schallereignisse auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweist. Daher sollte eine verbesserungsbedürftige Planung z.B. durch eine Verlegung der Zufahrt oder der störendsten Stellplätze oder eine Einhausung der Tiefgaragenrampe auf den Stand der Technik (vgl. § 3 Abs. 6 BImSchG) gebracht werden. Es wird angeregt, das Parkhaus entsprechend schalltechnisch zu untersuchen, zumal der in Tabelle 37 der o.g. Parkplatzlärmstudie genannte Mindestabstand von 28 m weit unterschritten wird. Die Bezeichnung der einzelnen Baufelder ist im Planblatt (z.B. H, I, A), im Gutachten (z.B. 85e, 120f, 145a) und in den Anlagen zum Gutachten (z.B. 81e, 116f, 141a) uneinheitlich. Sie ist der Klarheit halber zu vereinheitlichen.	Der Bauträger wurde gebeten, zu prüfen ob eine Verlegung der Zufahrt oder die Einhausung wie beschrieben, technisch möglich ist und ob sie Auswirkungen auf die kurzzeitigen Geräuschspitzen hat. Laut Aussage Bauträger ist die Verlegung nicht möglich, da die Verkehrsabwicklung der Ein- und Ausfahrt an anderer Stelle massiv gestört würde. Der Mindestabstand von 28 m gilt für offene Parkplätze/ Parkhäuser. Für geschossene Parkhäuser/ Garagen ergibt sich ein Mindestabstand von 7,5 m. Dieser wird zu allen Fassaden eingehalten. Des Weiteren sieht die Grundrissorientierung laut Planung keine schutzbedürftigen Räume in Richtung des Garagenhofes vor. Die Bezeichnung ist nun die gleiche wie im B-Plan. Die Überprüfung und Entscheidung fällt nach der öffentlichen Auslegung. Das OA wird mit der öffentlichen Auslegung nochmals beteiligt.

Beteiligter: (3) Ordnungsamt (31.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q65	<u>2. Bodenschutz und Altlasten</u> Folgendes ist zu beachten: Werden im Zuge von Aushubarbeiten Belastungen festgestellt, die schädliche Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser besorgen lassen, sind umgehend die Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist entsprechend zu dokumentieren und der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – nach Abschluss der Baumaßnahme entsprechend nachzuweisen.	Der Hinweis wird dem Bauträger mit der bitte um Beachtung mitgeteilt. Somit sind die Hinweise des OA/U/ Bodenschutz/Altlasten berücksichtigt.

Beteiligter: (4) Ordnungsamt (31.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q65	<u>5. Naturschutz:</u> In der Vorprüfung zur artenschutzrechtlichen Untersuchung konnte eine artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens für Vögel, gebäudebrütende Fledermäuse und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse einer daraufhin beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (saP) stehen noch aus und sind bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtlich ggfs. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF- Maßnahmen, sowie deren langfristige Betreuung (Monitoring) und Nachbesserung, gemäß den Angaben in der saP durchgeführt werden und langfristig wirksam sind. Die Ergebnisse der saP müssen <u>zwingend vor einem Abbruch der Bestandsgebäude</u> im Südosten des B-Plangebietes vorliegen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Durchgrünung des B-Plan Gebietes allgemein, aber insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen nicht ausreichend. Lediglich entlang der Verkehrsflächen im Südosten ist eine Begrünung festgesetzt, die aber ausschließlich über private Begrünungsmaßnahmen erreicht wird. Dabei werden Bäume 2. Ordnung und heimische Sträucher angesetzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten auch unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung Verkehrsinseln mit Pflanzscheiben für großkronige Bäume geschaffen werden, um gestalterisch wirksame Durchgrünungseffekte im Straßenbereich zu erzielen. Durch die Zulassung von Bestandteilen der Hauptgebäude auf den nicht überbaubaren Flächen wird der Bereich der generell für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung steht, verringert. Generell sollten zur Entwicklung einer angemessenen Begrünung der Freiflächen mindestens mittelkronige heimische Laubbäume und nicht nur Obstbäume und Sträucher festgesetzt werden.	Die Ergebnisse der SaP liegen zwischenzeitlich vor. Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen der saP werden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen. Die SaP fordert und der B-Plan setzt eine Hecke von blütenreichen, beerentragenden einheimischen Sträuchern auf mindestens 50 m am Rande der Planungsfläche fest. Auch dies ist eine festgesetzte private Begrünungsmaßnahme. Der Bauträger legt noch einen Gestaltungsvorschlag zur Gestaltung des Verkehrsberuhigten Bereiches vor, der, wenn es die Leitungen zulassen, Begrünungsmaßnahmen enthalten soll. Die Einschränkung der Terrassengröße bzw. der Ausschluss von größeren Gartenhäusern wird als ausreichend erachtet, um eine angemessene Begrünung der Freiflächen zu erreichen. In allem den Wohneinheiten nicht unmittelbar zugeordneten Flächen werden heimische Laubbäume festgesetzt. Eine solche Festsetzung für privat zugeordnete Freiflächen erscheint nicht umsetzbar und überprüfbar.

Beteiligter: (5) Ordnungsamt (31.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q65	<u>5. Naturschutz: (ffg)</u> Als Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Verminderung der Abflussgeschwindigkeit von Niederschlagswasser ist es wünschenswert, dass das Parkhaus- Flachdach begrünt wird. Die erlaubte Integration von Solaranlagen ist hierbei hiesigen Erachtens aber kontraproduktiv, da dadurch zwar CO2 eingespart werden kann, die Verdunstungsleistung der Dachfläche und damit die positiven Effekte unmittelbar vor Ort aber deutlich reduziert werden. Hauszugangswege sollten deshalb ebenso mit Fugenpflaster und Rasengitter- bzw. Rasenwabenpflaster ausgeführt werden und so auch in den Festsetzungen verankert werden. Aus hiesiger Sicht wäre festzulegen, dass die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, sofern sie in Glas ausgeführt werden sollen, zur Vermeidung von Vogelschlag mit „vogelfreundlichem Glasprodukten“ realisiert werden müssen. Solche Glasprodukte sind z.B. geriffeltes, mattiertes oder bedrucktes Glas. Bedruckte Gläser sind geeignet, wenn sie mit einem Punktraster (Bedeckungsgrad bei Punktrastern: mind. 25 % bei kleinen, mind. 15 % bei Punkten ab Ø=30 mm) oder einem vertikalen Streifenmuster (Standard-Maße für Vogelschutzstreifen sind: 2 cm breit, Lichtmaß 10 cm oder 1 cm breit bei einem Abstand von 5 cm) versehen werden. Die Markierungen sollten auf den Außenseiten angebracht werden! Weitere Informationen können über die Infobroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, im Internet heruntergeladen werden.	Die Festsetzung besteht: 4.5 Dachbegrünung Doppelstockgaragenhof. Somit ist dem Hinweis bereits entsprochen. Die PV-wird als zulässig, nicht zwingend festgesetzt. Somit ist dem Hinweis bereits entsprochen. Für den Gemeinschaftsplatz ist bereits <u>nur</u> eine durchlässige Flächenbefestigung zulässig. Diese für die Erschließungswege festzusetzen ist aus Gründen der Barrierefreiheit nicht wünschenswert. Die Hinweise sind somit zum Teil berücksichtigt. Dieser Hinweis wird dem Bauträger mitgeteilt. Die Hinweise sind somit zum Teil berücksichtigt.

Beteiligter: BBSG e.V. (28.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
R 66	Im Planverfahren sollten folgende Anforderungen im Hinblick auf die Barrierefreiheit blinder und sehbehinderter Menschen berücksichtigt werden: • Einhaltung folgender DIN: 18040-1, 18040-2 sowie 18040-3, DIN 32984, DIN 32975 sowie DIN 32986 • Kein shared space, da er blinden und sehbehinderten Menschen keine selbständige Orientierung und Mobilität ermöglicht, d.h. Umsetzung der 3 cm Borde nach DIN 32984, Querungshilfen nach DIN 32984 (differenzierten Querungen mit 6 cm Bordhöhe), Markierung von Gehwegüberfahrten • Zuwegung von öffentlichen Verkehrsmitteln nach DIN 32984 • Unterlaufschutz bei Schildern, Geländern, Stadtmöbeln • Kontrastgestaltung nach DIN 32975 für Bodenindikatoren, Informationen, Stadtmobiliar, Poller etc. • Taktile und visuelle Kennzeichnung von Treppen und Stufen nach DIN 32984 und DIN 32975	Die Wünsche des BBSG wird an den Bauträger weitergeleitet. Der Verkehrsberuhigte Bereich wird auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausgeführt. Ein Ausbau mit Gehwegen ist für das Verkehrsaufkommen (reine Anliegerstraße) überdimensioniert und würde die Planung unmöglich machen. Die Hinweise auf die DIN Normen werden dem Bauträger mitgeteilt. Die Hinweise sind somit zum Teil berücksichtigt.

Beteiligter: Stadt Fürth Behindertenrat (04.10.16)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
R 67	Die Schaffung von Wohnraum ist grundsätzlich zu begrüßen. Aus Sicht der Behindertenbeauftragten ist barrierefreier Wohnraum notwendig. Bitte fragen sie bei dem Bauträger an, ob bzw. welche Maßnahmen zur Barrierefreiheit geplant sind. Ich bitte um Benachrichtigung und um die weitere Einbeziehung in das Verfahren.	Die Errichtung von barrierefreien Wohnungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Eine Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Der Wunsch des Behindertenrates wird an den Bauträger weitergeleitet mit der Bitte um direkte Beantwortung. Somit ist der Hinweis des Behindertenrates soweit wie möglich berücksichtigt.