

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Bau- und Werkausschuss	Termin 13.12.2017	Status öffentlich - Beschluss
---	-----------------------------	---

Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 278d Dambach West

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss schließt sich den Ausführungen des Baureferates an.
2. Die Anregungen und Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) werden entsprechend dem Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 278 d Dambach West ist nun gem. §3 Abs. 2 BauGB für einen Monat öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat bereits mit Beschluss vom 02.03.1964 für das gesamte „Reichsbodenfeld“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 beschlossen; mit Beschluss des Stadtrates vom 08.11.1989 wurde die abschnittsweise Realisierung des Gesamtbereiches festgelegt. Nach der Diskussion verschiedenster Varianten wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 278 d Dambach West erarbeitet. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde vom 17.05. - 24.06.2011 die Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) durchgeführt. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand zwischen dem 28.06. und dem 21.07.2011 statt. Des Weiteren fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) statt, die am 30.04.17 endete.

Planungsrechtlich handelt es sich derzeit beim Geltungsbereich um einen unbeplanten Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Fürther Stadtgebietes in den Gemarkungen Fürth und Dambach. Es liegt zwischen der Südwesttangente, der Breslauer Straße, der Hardenbergstraße und der ehemaligen Offizierssiedlung der US-Army; der genaue Umgriff ist dem Planblatt zu entnehmen. Nachdem in den letzten Jahren die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Fürth nahezu vollständig bebaut wurden, müssen zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten Entwicklung der Stadt Fürth auch unter Berücksichtigung des herrschenden Siedlungsdrucks neue Wohngebiete ausgewiesen werden. Ziel des Aufstellungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein

allgemeines Wohngebiet zu schaffen, dass u. A. den Anforderungen, die sich aus der Lage an der Südwesttangente und an der Breslauer Straße sowie der bestehenden Bebauung in der Umgebung ergeben Rechnung trägt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der bestehenden umliegenden kleinteiligen Bebauung orientieren, die zeitgemäßen Anforderungen an die Baugrundstücke und Bauformen beachten und die sich aus dem Lärmschutzgutachten ergebenden Anforderungen berücksichtigen.

Erforderliche grünordnerische Maßnahmen und die gemäß der ökologischen Ausgleichsbilanzierung zu treffenden Maßnahmen sollen in die Planung einfließen und einer negativen Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entgegenwirken. Im Bereich der Grünflächen sollen die für das Baugebiet notwendige zwei Spiel- und Bolzplätze untergebracht werden.

Durch die Festsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen sollen im Geltungsbereich gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Vielzahl von ähnlichen bzw. nahezu gleichlautenden Einwendungen vorgebracht. Es erfolgte eine Überarbeitung der Planung, um insbesondere die Grüngestaltung und die Verkehrserschließung des Baugebietes zu verbessern.

Nachfolgend sind zu den wesentlichen Einwänden entsprechende Abwägungsvorschläge zusammenfassend dargestellt.

Alle Einwände mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag liegen dieser Beschlussvorlage bei und werden Bestandteil des Beschlusses.

- Abwägungsvorschlag zur Forderung nach einem Energiekonzept.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Heizwerkes in Dambach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung verpflichtend geregelt werden. Ein eigenständiges Energiekonzept ist somit nicht erforderlich.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag zur Forderung eines Verkehrskonzeptes.

Der Geltungsbereich ist über die leistungsfähige Südwesttangente bzw. die Breslauer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ausreichend angebunden. Die innere Erschließung erfolgt im nun vorliegenden Entwurf über eine Haupteerschließungsstraße, mit Gehwegen, Längsparkplätzen und einer separaten Fahrbahn. Davon gehen verkehrsberuhigte Straßenflächen zur weiteren inneren Erschließung des Wohnquartiers aus. Durch die dargestellte Erschließung kann das Plangebiet somit ohne größere negative Auswirkungen erschlossen werden. Ein eigenständiges weitergehendes Verkehrskonzept ist somit nicht notwendig.

Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.

- Abwägungsvorschlag zu Anforderungen an den Naturschutz (biotopwürdige Gehölze, geschützte und bedrohte Tierarten).

Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Baumbestand kann somit erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag bezüglich einer zu hohen Verdichtung der Wohnbebauung und zur Erhaltung des Gebietscharakters des Siedlungsgebietes und des Stadtteils.

Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300

Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.

Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.

Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.

Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt

- Abwägungsvorschlag zu Einwänden die eine ausreichende Anzahl von Grünflächen und Kinderspielplätzen fordern.

Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.

Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge der Baugenehmigung noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen.

Der Einwand ist somit berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag zu Einwänden bezüglich der Verkehrsführung.

Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung wird sich keine zusätzliche Belastung der ehem. Offizierssiedlung ergeben.

Der Einwand ist somit berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag zum fehlenden Bestreben der Stadt, auf die Investoren einzuwirken
Nachdem die Planung nun durch die Stadt selbst durchgeführt wird erübrigt sich eine Einwirkung auf Investoren.

Der Einwand ist somit berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag zur Forderung der Einschaltung des Landesamte für Denkmalpflege
Im Rahmen der Beteiligung der TöB wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben.

Somit ist der Einwand berücksichtigt

- Abwägungsvorschlag zur Forderung zum Erhalt der Grünfläche an der ehem. Offizierssiedlung
Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Hierbei wurde auch auf zwei Doppelhaushälften in der Nordostecke verzichtet.

Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag zum Einwand der zu hohen Bebauung an der Breslauer Straße
Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung, die auf Grund ihre Grundrisse dazu geeignet ist im Gebäude selbst gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der zentral im Plangebiet und im Bereich der ehem. Offizierssiedlung

großzügig festgesetzten Grünflächen wurde auf einen begrünten Wall an der Breslauer Straße verzichtet. Durch die zentralen Grünflächen kann die Freiraumqualität des Baugebietes wesentlich besser gewährleistet werden als durch einen begrünten Lärmschutzwall.

Des Weiteren spielt bei der gewählten Planung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine wesentliche Rolle. Für einen Wall, mit einer notwendigen Höhe von ca. 7 m würde eine Grundfläche von ca. 7000 m² benötigt werden; diese Fläche würden dem Baugebiet als Baufläche entzogen. Es ist weiterhin festzustellen, dass die geplanten höheren Gebäude entlang der Breslauer Straße angeordnet sind. Die ehemalige Offizierssiedlung ist durch eine durchgängige Grünfläche vom Plangebiet getrennt an die sich Reihen- und Doppelhäuser anschließt. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.

Des Weiteren wird durch den Geschosswohnungsbau die Durchmischung des Gebietes mit allen Wohnarten gewährleistet.

Somit kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.

- Abwägungsvorschlag zum Einwand zu fehlenden Schul- und Kitaplätzen.

Im Zuge der Beteiligung der TöB gab auch das Schulverwaltungsamt eine Stellungnahme ab. Hierbei wurden keine Forderungen bezüglich zusätzlicher Grundschulplätze vorgebracht.

Zur bedarfsgerechten Ergänzung von Kindergarten/Krippen/Hortplätzen ist im Bebauungsplan eine entsprechende „Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte“ vorgesehen.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag zur Forderung nach der Sicherung der Festsetzungen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Bewohnern der ehem. Offizierssiedlung.

Die Bauleitplanung ist über einen, den Vorschriften des BauGB folgenden Bebauungsplan zu regeln und nicht über Vertragslösungen mit Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches.

Es wird keine rechtliche Möglichkeit gesehen den § 31 BauGB „Ausnahmen und Befreiungen“ durch vertragliche Vereinbarungen mit Dritten für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen.

Sofern durch die Stadt Fürth Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt werden geschieht dies immer unter Berücksichtigung der im § 31 BauGB genannten Rahmenbedingungen.

Somit wird der Einwand zurückgewiesen.

- Abwägungsvorschlag zur Fragen der sozialen Ausgewogenheit und eines konsequenten Geschosswohnungsbau zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan ist eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Hierdurch kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Somit ist der Einwand berücksichtigt.

- Abwägungsvorschlag zu Fragen der Entwässerbarkeit.

Die Entwässerungseinrichtungen für den Geltungsbereich werden so dimensioniert, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das benachbarte Gebiet ergeben werden. Des Weiteren ist für den Geltungsbereich ein Überflutungsnachweis vorgesehen der auch Starkregenereignisse berücksichtigen wird.

Somit ist der Einwand berücksichtigt

- Abwägungsvorschlag zu Fragen des Lärmschutzes.

Bei der Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung, die geeignet ist im Gebäude selbst gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand an der Südwesttangente auf 7,00 m sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vor. Durch die o. g. Maßnahmen können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

geschaffen werden.

Somit sind die Einwände berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden ebenfalls Einwendungen vorgebracht. Dies sind nachfolgend zusammengefasst mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag (Kursiv) dargestellt.

Alle Einwände mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag liegen dieser Beschlussvorlage bei und werden Bestandteil des Beschlusses.

Regierung von Mittelfranken:

Die Regierung von Mittelfranken weist darauf hin dass der Geltungsbereich teilweise in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets Rednitztal liegt und empfiehlt eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.

Dem Hinweise wurde durch die Beteiligung des WWA Nürnberg Rechnung getragen.

Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.

Der Hinweise wurde durch die Beteiligung der unteren Landesplanungsbehörde berücksichtigt.

Somit sind die Hinweise berücksichtigt.

Planungsverband Nürnberg:

Hinsichtlich der tangierten Biotopflächen wird eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen empfohlen.

Dem Hinweise wurde durch die Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.

Somit ist der Hinweis berücksichtigt

Wasserwirtschaftsamt:

Grundwasserschutz:

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Rednitztal. Auf die in hier zu beachtenden Verbote und beschränkt zulässigen Handlungen wird hingewiesen.

Der entsprechende Bereich wurde im Bebauungsplan als weitere Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Rednitztal gekennzeichnet.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Die Grundwassermessstelle auf der Flurnummer 142/4 darf nicht überbaut werden und ist vor ober- und unterirdischen Beschädigungen zu schützen.

Die Messstelle ist in den Bebauungsplan als zu erhaltend übernommen und befindet sie sich in einem in einem nicht überbaubaren Bereich.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Die CEF-Fläche auf der Fl. Nr. 827 Gem. Sack befindet sich in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Mannhof; hier ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Die CEF- Flächen wurden bereits im Zusammenhang mit dem V+E XIII

Nahversorgungszentrum Dambach unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorschriften hergestellt.

Somit ist der Einwand berücksichtigt

Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser)

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Angaben zu der geplanten abwassertechnischen Entsorgung. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert bzw. verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Für das Baugebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die grundsätzliche Entwässerbarkeit wurde im Rahmen der Beteiligung der TöB durch die Stadtentwässerung Fürth bestätigt. Über die Entwässerungssatzung der Stadt Fürth und das Wasserhaushaltsgesetz ist die Versickerung von Oberflächenwasser unter Beachtung der

wasserrechtlichen Belange vorgeschrieben.
Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Die wasserdurchlässige Gestaltung von Pkw-Stellplätzen und Fahrwegen sind innerhalb der weiteren Schutzzone unzulässig. Wege, Parkplätze und sonstige Verkehrseinrichtungen sind nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen in Wasserschutzgebieten zu errichten.
Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes ist als Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes gekennzeichnet; Baumaßnahmen sind somit nach den entsprechenden Vorschriften durchzuführen
Somit ist der Einwand berücksichtigt

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
Da es sich um ein großes Neubaugebiet handelt in dem sich nur drei bestehende Wohngebäude befinden ist es notwendig das gesamte Gebiet neu zu überplanen. Hierbei entstehen neue Siedlungsstrukturen an neuen Verkehrswegen. Eine Ausrichtung der Planung an bestehenden Einrichtungen ist nicht möglich
Der Hinweis ist somit nicht berücksichtigt.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Bitte teilen Sie uns mit, welche Maßnahmen im Planbereich stattfinden werden.
Der Hinweis wird an das Tiefbauamt und die Leitungsträger(soweit bekannt) weitergegeben.
Somit ist der Hinweis berücksichtigt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind Trassen für Telekommunikationslinien vorzusehen.
Da im Bebauungsplan nur die Verkehrsfläche und nicht deren Ausbau festgesetzt wird, ist die Forderung der Telekom nicht zielführend.
Die Forderung wird an das Tiefbauamt mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.
Somit ist die Forderung teilweise berücksichtigt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.
Der Hinweis wird an das Tiefbauamt und die Leitungsträger weitergegeben.
Somit ist der Hinweis berücksichtigt.

Amt für Ernährung und Landwirtschaft:

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Baumaßnahmen und die ökologischen Ausgleichsflächen berührt. Sie führen zu einer dauerhaften Einbuße von Flächen für die Landwirtschaft und den Gartenbau. Eine möglichst flächenverbrauchsschonende Planung ist deshalb besonders bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen notwendig.
Die genannten Ausgleichsflächen waren bereits Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhaben und Erschließungsplanes V+E XIII Nahversorgungszentrum Dambach (rechtsverbindlich seit dem 19.06.13) und wurden in diesem Zusammenhang bereits hergestellt.
Somit kann der Einwand nicht mehr berücksichtigt werden.

Bayerisches Amt für Denkmalpflege München:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen
Somit ist der Hinweis berücksichtigt

Evang Luth Gesamtkirchengemeinde:

Im Bauprojekt sollen bewusst Räume für ältere Menschen geschaffen werden: Es besteht der Wunsch nach einem generationsübergreifenden Wohnprojekt, von betreutem Wohnen bis hin zu einem Seniorenheim.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sämtliche genannte Nutzungen im Baugebiet realisiert werden können. Eine spezielle Festsetzung zur Errichtung von Gebäuden für Personen mit besonderem Wohnbedarf (z. B. Räume für ältere Menschen, generationsübergreifenden Wohnprojekt etc.) führt auf Grund der Rechtslage nicht dazu, dass diese Gebäude an die entsprechende Zielgruppe vermietet werden muss.

Zur Sicherung solcher Nutzung sind Gebiete die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages entwickelt werden geeignet. Hier kann eine Belegungspflicht vertraglich geregelt werden. Da sich auf Grund der unterschiedlichen Interessen der Eigentümer eine solche Lösung nicht umsetzen lässt und hier ein Angebotsbebauungsplan entwickelt wird, ist eine solche Festsetzung somit nicht zielführend.

Somit wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Hinweis:

Da ein Teil der Grundstücke voraussichtlich von einem kirchennahen Bauträger bebaut werden, wird die Anregung an diesen weitergegeben.

Bezüglich des Seniorenheims ist auszuführen, dass sich die nächsten Seniorenheime in ca. 3.5 Km Entfernung vom Geltungsbereich befinden.

Es sollten Möglichkeiten für Begegnungen von Alt und Jung im öffentlichen Raum geschaffen werden. Die Gestaltung von Spiel- bzw. Bolzplätzen, die auf Kinder ausgerichtet sind schafft keine generationsübergreifenden Begegnungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplanentwurf sieht großzügige Grünflächen vor. In den Grünflächen besteht die Möglichkeit Räume für die Begegnungen von Alt und Jung zu schaffen. Diese sind dann in der Ausbauplanung mit vorzusehen; die Anregung wird deshalb an das zuständige Grünflächenamt weitergegeben.

Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.

Die Grünfläche und die Bäume hin zur Offizierssiedlung sollten erhalten werden.

Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wurden große Teile des Grünzuges hin zu Offizierssiedlung als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan mit übernommen.

Somit ist der Einwand im Wesentlichen Berücksichtigt.

Stellungnahme des Pflegers für Fuß- und Radwege der Stadt Fürth:

Es sollten alle planerischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um Durchgangsverkehr so weit als irgend möglich auszuschließen, hierzu sollte die Haupterschließungsachse als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan geht davon aus, dass die Haupterschließungsachse als Tempo 30 Zone ausgewiesen wird. Eine entsprechende straßenrechtliche Anordnung ist durch das Straßenverkehrsamt nach Fertigstellung der Straßen zu treffen

Der Hinweis ist somit berücksichtigt

Im Plangebiet sollte der einseitige Parkstreifen wechselseitig angeordnet werden, so dass ein sich wiederholendes Verschwenken der Fahrbahn erfolgt. Am Anfang und am Ende der Parkstreifen sowie dazwischen sollten jeweils Bäume gepflanzt werden.

Die im Bebauungsplan dargestellte Straßenaufteilung ist keine Festsetzung. Festgesetzt wird lediglich die Straßenverkehrsfläche. Die Anregung bezüglich der Straßenaufteilung wird an die Verkehrsplanung zur weitestmöglichen Berücksichtigung bei der Grundplanung weitergegeben.

Die Anregung ist somit teilweise berücksichtigt.

Es wird vorgeschlagen, die verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen soweit es sich um eine ringartige Straßenführung handelt, als Einbahnstraßen zu planen, dies würde zu einer Reduzierungen der Straßenverkehrsflächen führen und somit zusätzliche Gartenflächen in dem

stark verdichteten Gebiet generieren.

Einbahnregelungen in verkehrsberuhigten Bereichen führen in der Regel zu einer nicht unwesentlichen Erhöhung der Fahrgeschwindigkeiten. Gerade dies sollen durch die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen vermieden werden.

Somit wird die Anregung zurückgewiesen

Die Übergänge zwischen den Fuß- und Radwegen und den Mischverkehrsflächen sind für die Nutzung mit Rollatoren, Kinderwägen und Fahrrädern niveaugleich auszugestalten.

Details zur Ausbildung der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Die Anregung wird an die Verkehrsplanung, zur Berücksichtigung bei der Grundplanung weitergegeben.

Die Anregung ist somit teilweise berücksichtigt

Die Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Fürth wird zur Anwendung kommen, es sollte über die Satzung hinaus empfohlen werden, wettergeschützte, überdachte und diebstahlgesicherte Fahrradabstellanlagen zu schaffen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den B-Plan übernommen.

Die Anregung ist somit berücksichtigt.

Bei den Gehwegen sollen sämtliche Schilder, Masten u. ä. am Rand der Gehwege platziert werden, so dass es zu keiner Einschränkung bei der Nutzbarkeit kommt.

Details zur Aufstellung von Schildern und Masten können nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes sein. Die Anregung wird an die Verkehrsplanung, zur Berücksichtigung bei der Grundplanung weitergegeben.

Die Anregung ist somit teilweise berücksichtigt

Pflegschaft der öffentlichen Anlagen:

Die Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet durch die Bebauung sehe ich kritisch.

Durch den Siedlungsdruck im Großraum ist es unvermeidbar landwirtschaftliche genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln. Geschieht dies im Ballungszentrum Fürth, Nürnberg, Erlangen kann damit dem stetigen Anstieg der Pendler aus den jeweiligen Landkreisen entgegengewirkt werden. Auf Grund der ausreichenden Ausstattung des Ballungsraums mit öffentlichen Nahverkehrssystemen kommt es darüber hinaus noch zu einer weiteren Reduzierung des Individualverkehrs.

Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt

Es findet eine Verdrängung von und Vögeln wie Kiebitze, Rebhühner und Lerchen, von Feldhasen und Kleinotter statt.

Zu dem Bebauungsplan wurde eine saP durchgeführt. Um eine Gefährdung von geschützten Arten wie z. B. Kiebitz, Rebhuhn und Lerchen zu vermeiden wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bereits im Zusammenhang mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums durchgeführt.

Somit ist der Einwand berücksichtigt

Die Notwendigkeit für eine weitere Wohnbebauung ist nicht nachgewiesen, denn es werden ohne Nachweis der genauen Anforderungen viele neue Bereiche überplant.

Auf Grund der täglich eingehenden Anfragen nach Bauland und unter Berücksichtigung der Baulandpreisentwicklung kann von einem enormen Siedlungsdruck ausgegangen werden. Des Weiteren handelt es sich bei der Stadt Fürth um einen im Wesentlichen schon hoch verdichteten Siedlungsraum, bei dem im Rahmen einer Nachverdichtung kein wesentlicher weiterer Zuwachs an Wohneinheiten generiert werden kann.

Die Entwicklung geschieht auch unter Berücksichtigung des Regionalplanes der für Nürnberg / Fürth / Erlangen fordert, dass mit der Errichtung von Wohnungen die Wohnungsversorgung verbessert werden soll.

Der Hinweis ist somit berücksichtigt.

Natur- und artenschutzrechtliche Belange

Der Bebauungsplan weist erhebliche Baum- und Gehölzbestände auf. Zur Betrachtung der Ausgleichsmaßnahmen liegen nur Flächeneinschätzungen vor. Daher soll zusätzlich ein Baumbestandsplan erstellt werden. Besonders prägnante Einzelbäume und Baumgruppen sollen erhalten werden. Die zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestände sollen auch in der Bauphase entsprechend geschützt werden.

Im Bebauungsplan sind die kartierten Baumbestände und die zu erhaltenden Bäume bereits dargestellt. Ein Schutz der Bäume während der Bauphase ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend der Satzung der Stadt Fürth durchgeführt; somit ist die Rechtmäßigkeit gegeben.

Der Einwand ist somit berücksichtigt.

Der Bereich des kartierten Biotops soll vollständig von der Bebauung ausgenommen werden. Sowohl in der saP als auch in der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden die Belange des Biotops mit berücksichtigt. Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde durch die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche im Bereich der ehemaligen Offizierssiedlung erhebliche Teile der Biotopfläche als zu erhaltend festgesetzt.

Der Einwand ist somit teilweise berücksichtigt.

Es soll auch dargelegt werden, ob ein dauerhafter artenschutzrechtlicher Ausgleich für Kiebitze und Feldlerchen geschaffen wurde. Zudem weicht die Gestaltung der erwähnten Ausgleichsflächen von den Vorgaben ab. Es fehlt z.B. die schützende Hecke aus Hundsrosen zum Weg hin.

Gem. den vorliegenden Gutachten wurden die entsprechenden Flächen angelegt. Nachdem der Eingriff noch nicht erfolgte ist, ist auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten, dass die betroffenen Tiere auf die Ausgleichsflächen ausweichen. Dies erfolgt jeweils erst mit dem Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen. Erst danach kann im Rahmen des Monitorings überprüft werden wie die entsprechenden Flächen angenommen werden.

Die Anmerkung bezüglich der noch nicht gepflanzten Hecke aus Hundsrosen wird zur Prüfung an das GrfA weitergeleitet.

Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt.

Der Bebauungsplan enthält Grünflächen, diese müssen dauerhaft öffentliche Anlagen bleiben und dürfen keinesfalls den Baugrundstücken zugeordnet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind von einer Bebauung ausgenommen. Eine bauliche Nutzung würde die Grundzüge der Planung berühren und müsste somit im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes durch die politischen Gremien der Stadt Fürth beschlossen werden.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

An Straßen und Stellplätzen sind großkronige Laubbäume vorzusehen.

Zur Verkehrsberuhigung und zum möglichst geringen Flächenverbrauch wurden die kleinstmöglichen Straßenquerschnitte gewählt. Somit können unter Berücksichtigung der für Verkehrsflächen notwendigen Lichtraumprofile keine großkronigen Laubbäume gepflanzt werden.

Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.

Der Anteil an privaten Grünflächen und Pflanzflächen soll im Bebauungsplan genau festgelegt werden.

Der von einer Bebauung freizuhaltende Bereich auf den jeweiligen Baugrundstücken ist über die Baugrenzen und die zulässige Grundflächenzahl eindeutig definiert. Darüber hinaus ist durch die Festsetzung, dass diese Flächen gärtnerisch anzulegen sind eine entsprechende Gartennutzung gesichert.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Der versiegelte Anteil der Gartenfläche ist so gering wie möglich zu halten.

Der von einer Bebauung freizuhaltende Bereich auf den jeweiligen Baugrundstücken ist über die Baugrenzen und die zulässige Grundflächenzahl eindeutig definiert. Er wurde so gewählt,

dass eine sinnvolle Bebauung möglich ist, jedoch kein Übermaß an einer Versiegelung stattfindet. Darüber hinaus ist durch die Festsetzung, dass diese Flächen gärtnerisch anzulegen sind eine entsprechende Gartennutzung gesichert.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Als Vorschlag für die Durchgrünung sollen heimische Bäume, Sträucher und Pflanzen im Bebauungsplan festgelegt werden.

Eine entsprechende Festsetzung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Auf eine vollständige oder teilweise Versiegelung soll in den Bereichen, in denen diese nicht notwendig ist, verzichtet werden.

Eine entsprechende Festsetzung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Die Bereiche für unversiegelte Flächen in den Baubereichen sind deutlich festzulegen. Eine großflächige Versiegelung auf den Privat-Grundstücken ist einzuschränken.

Der von einer Bebauung freizuhalten Bereich auf den jeweiligen Baugrundstücken ist über die Baugrenzen und die zulässige Grundflächenzahl eindeutig definiert. Er wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Bebauung möglich ist, jedoch kein Übermaß an einer Versiegelung stattfindet. Darüber hinaus ist durch die Festsetzung, dass diese Flächen gärtnerisch anzulegen sind eine entsprechende Gartennutzung gesichert.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Umweltschonende Baustoffe sind vorzugeben. Die Dämmung soll auch hinsichtlich der Umweltschädlichkeit und der künftigen Abfallentsorgung ausgewählt werden.

Eine Festsetzung von Baustoffen ist in einem Bebauungsplan nicht möglich

Somit bleibt der Einwand unberücksichtigt.

Als Maßnahmen für den Klimaschutz sind im Bebauungsplan regenerative und ressourcenschonende Heizungssysteme vorzusehen. Ebenso sollen Fotovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Energiekonzeptes für den Bebauungsplan ist vorgesehen die Gebäude an ein Fernwärmenetz anzuschließen. Die Erzeugung der Fernwärme erfolgt im Heizwerk der Offizierssiedlung. Eine entsprechende Satzung hierfür soll im Rahmen des weiteren Verfahrens erlassen werden. Fotovoltaik Anlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.

Regenwassernutzung und -Versickerung soll vorgesehen werden, um sparsam mit Wasser umgehen zu können und um die Kanalisation zu entlasten.

Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Fürth ist Regenwasser, soweit dies auf Grund des Untergrundes bzw. sonstiger rechtlicher Vorschriften möglich ist immer zu versickern.

Somit ist der Einwand bereits berücksichtigt.

Bei allen Flachdächern und leicht geneigten Dächern ist eine extensive Dachbegrünung vorzuschreiben.

Für Nebenanlagen und Garagen sind Gründächer bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

Nachdem im Baugebiet auch Gebäude für junge Familien mit niedrigen Baukosten verwirklicht werden sollen und unter Berücksichtigung der umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung wird auf die Festsetzung von Gründächern verzichtet. Des Weiteren wird somit die Nutzung der Dachflächen für Fotovoltaikanlagen ermöglicht.

Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt.

Immissionsschutz

Der Verkehrslärm soll durch Lärmschutzwälle abgehalten werden. Es darf keine Wohnbereiche geben, die nur mit passiven Maßnahmen ausgestattet sind. Zur Abschirmung von den Lärmquellen sollen auch dort Schallschutzwände erstellt werden.

Der Lärmschutz für das Baugebiet wird durch eine Lärmschutzbebauung und durch die Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand erreicht. Bei der Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung, die auf Grund ihre Grundrisse dazu geeignet ist einerseits im Gebäude selbst gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und andererseits den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der zentral im Plangebiet und im Bereich der ehem. Offizierssiedlung großzügig festgesetzten Grünflächen wurde auf einen begrünten Wall an der Breslauer Straße verzichtet, da durch die zentralen Grünflächen die Freiraumqualität des Baugebietes wesentlich besser gewährleistet wird als durch einen begrünten Lärmschutzwall.

Des Weiteren spielt bei der gewählten Planung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine wesentliche Rolle. Für einen Wall, mit einer notwendigen Höhe von ca. 7 m würde eine Grundfläche von ca. 7000 m² benötigt werden; diese Fläche würden dem Baugebiet als Baufläche entzogen.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen resultieren immer aus einem Zusammenspiel von aktiven und passiven Maßnahmen. Eine rein passive Abschirmung der Wohngebäude findet nicht statt.

Die geforderte Lärmschutzwand ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Somit sind die Einwände teilweise berücksichtigt.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, soll untersucht werden, wie das Baugebiet gut durchlüftet werden kann. Die Abgase von der Breslauer Straße, der Südwesttangente und dem Hausbrand ziehen möglicherweise schlecht ab. Die Ergebnisse der Untersuchung sollen in die Planungen aufgenommen werden.

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

Aufgrund der Lage des Baugebietes und dem damit verbundenen Individualverkehr wird es zu einer weiteren Belastung der Luft kommen. Dies ist jedoch, in Bezug auf den Istzustand als geringfügig anzusehen.

Durch die geplante zentrale Versorgung mit Fernwärme aus dem bereits bestehenden Heizwerk an der Hardenbergstraße ist durch Heizungsanlagen nicht mit einer Zunahme der Luftbelastung zu rechnen.

Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt

Die Nachfragen zur Infrastruktur:

Die Nachfragen zur Infrastruktur stellen keinen Einwand zum B-Plan dar; somit wird in der Zusammenfassung auf deren Beantwortung verzichtet.

Amt für Umwelt Ordnung und Verbraucherschutz:

Immissionsschutz:

Grundsätzlich besteht mit den Aussagen des Gutachters Einverständnis.

Die textlichen Festsetzungen des Planblattes sind unter Berücksichtigung des Gutachtens noch anzupassen.

Sämtliche Anregungen zum Immissionsschutz werden, entsprechend dem Gutachten in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Bodenschutz und Altlasten

Auch wenn im Bebauungsplangebiet keine Altlastverdachtsflächen verzeichnet sind, ist darauf hinzuweisen, dass häufig entsorgungsrelevante Schwermetallgehalte in Böden festgestellt werden und solche auch im Plangebiet nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden können.

Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anregung ist somit berücksichtigt.

Da im Plangebiet erhebliche Bodenbewegungen stattfinden werden, stehen die Anforderungen nach § 12 BBodSchV für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden im Vordergrund, sofern Mutterboden nicht vor Ort belassen bzw. an anderer Stelle verwertet werden soll. Eine orientierende Bodenuntersuchung wird empfohlen.

Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anregung ist somit berücksichtigt.

Wasserrecht

Der Bebauungsplan liegt zum Teil in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Rednitztal. Für Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet gelten die Nutzungsbeschränkungen und Verbote der Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet.

Die Zone III A des Wasserschutzgebietes Rednitztal ist im B-Plan bereits dargestellt und bei einer Bebauung zu beachten.

Somit ist die Anregung bereits berücksichtigt.

Bei der Anlegung der Stellplätze und Verkehrswege, die sich im Bereich des Wasserschutzgebietes befinden sind die Richtlinien für Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten und die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu beachten.

Die laut Umweltbericht geplante Befestigung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise ist somit im Bereich des Wasserschutzgebietes nicht zulässig.

Die Zone III A des Wasserschutzgebietes Rednitztal ist im B-Plan bereits dargestellt.

Bezüglich der Unzulässigkeit der wasserundurchlässigen Ausbildung der Stellplätze im Wasserschutzgebiet wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Somit ist die Anregung bereits berücksichtigt.

Naturschutz:

Umweltbericht

Es wird gebeten sobald die einzelnen Maßnahmen des Ökokontos bekannt sind, die zum Ausgleich der negativen Bilanz des Bebauungsplans notwendig sind, darzulegen.

Die einzelnen Maßnahmen des Ökokontos, die zum Ausgleich der negativen Bilanz des Bebauungsplans notwendig sind, werden in der Anlage zum Bebauungsplan dargestellt und im Rahmen einer Zuordnungsfestsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Somit ist die Anregung berücksichtigt

Bei der saP ist nicht eindeutig nachvollziehbar ob die Flächen Fl. Nr. 84, /2, /3 ,86/3, 141 und, /4 artenschutzrechtlich untersucht wurden. Dementsprechend kann aus hiesiger Sicht keine endgültige Stellungnahme verfasst werden.

Bei der saP wurde die gesamte Geltungsbereichsfläche betrachtet.

Eine erneute Beteiligung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Im weiteren Planungsverlauf muss ein Konzept vorgelegt werden, in dem die CEF-Maßnahmen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse und Vögel festgelegt ist.

Im Zuge der jeweiligen Baufeldfreimachung und den damit verbundenen

Genehmigungsverfahren zur Baumschutzverordnung sind die jeweiligen CEF Maßnahmen und das dazugehörige Monitoring darzustellen und durchzuführen.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

CEF-Maßnahmen für Kiebitze wurden bereits im Rahmen des Bauvorhabens

„Nahversorgungszentrum Dambach“ verwirklicht.

Allerdings sind nach wie vor Kiebitze auf der Fläche vorhanden. Es wird kritisch gesehen ob eine reine Baufeldräumung eine Wiederansiedlung der Vögel verhindert. Daher sind weitere Vergrämuungsmaßnahmen zur Vermeidung einer Wiederansiedlung notwendig.

Bei der Baufeldfreimachung werden sich für die Straßen- und Kanalbaumaßnahmen im Baugebiet schwere Baumaschinen bewegen, die auch einen entsprechenden Lärmpegel erzeugen sodass nicht mit einem weiteren Aufenthalt der Vögel zu rechnen ist.

Somit wird die Anregung zurückgewiesen.

Im Gutachten werden für die Feldlerche zwei Vorschläge für geeignete CEF-Maßnahmen angegeben. Nach Möglichkeit sollte der erste Vorschlag umgesetzt werden. Es wird ein

Monitoring der Wirksamkeit dieser CEF-Maßnahme gefordert.
Die CEF- Maßnahmen wurden bereits im Rahmen des V+E XIII Nahversorgungszentrum Breslauer Straße mit einem entsprechenden Monitoring umgesetzt.
Somit ist die Anregung berücksichtigt

Hervorzuheben ist, dass aufgrund der Kombination aus vorkommenden Vogel- und Fledermausarten Baumfällungen nur im Oktober durchgeführt werden dürfen.
Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.
Somit ist die Anregung berücksichtigt

Grünordnungsplan

Eine stärkere Durchgrünung des Planungsgebiets (einschließlich Privatgärten) mit heimischen Gehölzstrukturen zur Herstellung von Nistplätzen ist erforderlich.
Ein gewisser Teil der Hecken muss in entsprechender Größe bis zum 1. März nach den Gehölzrodungen im Winter gepflanzt sein damit die kontinuierliche ökologische Funktionalität gegeben ist.
Zur stärkeren Durchgrünung wurden im Bereich der öffentlichen Grünflächen Bereiche zur Pflanzung von Hecken festgesetzt. Des Weiteren wurde für die privaten Baugrundstücke ein Pflanzgebot für Hecken an mindestens einer Grundstücksseite mit einer zeitlichen Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.
Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Für die privaten Gärten ist es erforderlich Pflanzgebote für mindestens einen heimischen Laubbaum festzulegen.
Für die privaten Baugrundstücke wurde ein Pflanzgebot für mindestens einen Baum in den Bebauungsplan übernommen.
Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Carports, Flachdächer und Lärmschutzwände sollten begrünt werden. Ebenso müssen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung ausreichend eingegrünt werden.
Für Carports, Garagen und Nebenanlagen ist eine Dachbegrünung bereits im Bebauungsplan festgesetzt.
Da im Bebauungsplan auch Gebäude für junge Familien verwirklicht werden sollen wird darüber hinaus zur Reduzierung der Baukosten und zur Ermöglichung von Fotovoltaikanlagen auf die Festsetzung von begrünten Dächern verzichtet.
Nachdem die Stellplätze gem. der Satzung der Stadt Fürth errichtet werden müssen sind auch die dort festgeschriebenen Begrünungsvorschriften zu beachten. Eine diesbezügliche Festsetzung ist deshalb nicht notwendig.
Somit sind die Einwände teilweise berücksichtigt.

Den Unterlagen liegt die im Bebauungsplan erwähnte Pflanzliste nicht bei. Es sollten heimische, Laubbäume, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm verwendet werden. Es wird gebeten nicht nur Bäume, sondern auch heimische Hecken, Dachbegrünung und ggf. Kletterpflanzen in die Pflanzliste aufzunehmen.
Die Pflanzliste wird der Begründung beigefügt und der Mindeststammumfang im Bebauungsplan festgeschrieben.
Da in Teilen des Bebauungsplanes auch Gartenhofhäuser und andere verdichtete Bauformen festgesetzt sind, wird beim Pflanzgebot der Bäume auf die Festsetzung der Kronengröße (mittel bis großkronig) verzichtet.
Um die Gartengestaltungsmöglichkeiten nicht zu weit einzuschränken wird auf eine Pflanzliste für Hecken, Dachbegrünung und Kletterpflanzen verzichtet.
Somit sind die Einwände teilweise berücksichtigt.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind um alle zu erhaltenden Bäume während der gesamten Bauzeit zu schützen.
Eine entsprechende Festsetzung zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.
Somit ist der Einwand bereits berücksichtigt.

Um Vogelschlag an den zukünftigen Gebäuden bzw. Lärmschutzwänden zu verhindern, sind vogelfreundliche Glasprodukte zu verwenden.

Eine Festsetzung von zu verwendenden Baumaterialien ist auf Grund des Abschließenden Festsetzungskataloges des BauGB nicht möglich.

Somit wird der Einwand nicht berücksichtigt.

Auf den Flächen, die sich nicht im Wasserschutzgebiet befinden, sollten bei der Herstellung der Stellplätze und Zufahrten biologisch verträgliche Befestigungsarten verwendet werden.

Für Flächen, die sich nicht im Wasserschutzgebiet befinden, sind zur der Herstellung der Stellplätze und Zufahrten eine wasserdurchlässige Bauart vorgeschrieben.

Somit ist der Einwand in Teilen berücksichtigt.

Bayerischer Blinden und Sehbehindertenbund:

Die Kommunen sind zur Herstellung von Barrierefreiheit verpflichtet (Art. 3 des Grundgesetzes der BRD, ..., Art. 48 BayBO).

Die UN-Behindertenrechtskonvention verpflichtet Bund, Länder und Gemeinden die Teilhabe behinderter Menschen umfassend zu ermöglichen.

Durch den Einsatz einheitlicher Orientierungshilfen können für blinde und sehbehinderte Menschen in öffentlichen Räumen eindeutige Signale gegeben und Orientierungsprobleme reduziert werden. Ein Mittel hierzu sind Bodenindikatoren, Rippen- und Noppenprofile. Die Verkehrssicherheit blinder und sehbehinderter Menschen muss auch in diesem Projekt gewährleistet werden.

Nachdem der Bebauungsplan keine Ausbaustandards für den öffentlichen Raum festlegt wird die Forderung nach einem barrierefreien und behindertengerechten Ausbau an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Die Anforderung an die Herstellung von Barrierefreiheit in Gebäuden ergibt sich im Wesentlichen aus der BayBO und ist im Rahmen der Bauanträge zu berücksichtigen.

Somit wird der Einwand berücksichtigt.

Bund Naturschutz (BUND)

Der Bebauungsbereich weist erhebliche Baum- und Gehölzbestände. Der BUND begrüßt den durchgehenden Grünstreifen am östlichen Rand, fordert jedoch mehr dieser Gehölzbestände zu erhalten. Dazu sollten die beiden, in der Nordostecke des Bebauungsplanes situierten Doppelhaushälften gestrichen werden.

Dem Vorschlag wird gefolgt und die genannte Baufläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Hinweis ist somit berücksichtigt.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume können nur dann weiter bestehen, wenn in der Bauzeit die gültigen Regelungen zum Schutz von Bäumen beachtet werden.

Eine entsprechende Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Der Hinweis ist somit berücksichtigt.

Das Grundgerüst für die erforderliche Durchgrünung ist als öffentliche Grünfläche dauerhaft zu sichern. Eine zumindest großenteils extensive Grünflächenpflege ist zur Erhaltung bzw. zur Entwicklung der Biotopqualität verbindlich festzusetzen.

Die öffentlichen Grünflächen sind auf Grund ihrer Festsetzung im Bebauungsplan als solche gesichert. Der Bereich des Biotops westlich der ehem. Offizierssiedlung wird zusätzlich mit einem Planzeichen als Fläche zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gesichert.

Der Hinweis ist somit berücksichtigt.

Zur Verminderung stadtklimatischer Belastungssituationen sind zusätzliche Standorte für großkronige Laubbäume an den inneren Erschließungen des Baugebiets sowie an Pkw-Stellplätzen festzusetzen.

Zur Verkehrsberuhigung und zum möglichst geringen Flächenverbrauch wurden die kleinstmöglichen Straßenquerschnitte gewählt. Somit können unter Berücksichtigung der für

Verkehrsflächen notwendigen Lichtraumprofile keine großkronigen Laubbäume gepflanzt werden.

Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.

Extensive Dachbegrünungen für alle Flachdächer.

Für Nebenanlagen und Garagen sind Gründächer bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

Nachdem im Baugebiet auch Gebäude für junge Familien mit niedrigen Baukosten verwirklicht werden sollen und unter Berücksichtigung der umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung wird auf die Festsetzung von Gründächern verzichtet. Des Weiteren wird somit die Nutzung der Dachflächen für Fotovoltaikanlagen ermöglicht.

Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt.

Als Maßnahmen für den Klimaschutz sind im Bebauungsplan regenerative und ressourcenschonende Heizungssysteme vorzusehen.

Im Rahmen des Energiekonzeptes für den Bebauungsplan ist es vorgesehen die Gebäude an

ein Fernwärmenetz anzuschließen. Die Erzeugung der Fernwärme erfolgt im Heizwerk der Offizierssiedlung. Eine entsprechende Satzung hierfür soll im Rahmen des weiteren Verfahrens erlassen werden. Fotovoltaik Anlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.

Im Hinblick auf betroffene Insektenarten ist eine LED-Beleuchtung als Außenbeleuchtung verbindlich festzusetzen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) reglementiert klar die Möglichkeiten der Festsetzungen. Unter Berücksichtigung der hier vorgegebenen Kriterien wird keine Möglichkeit gesehen die Art der Beleuchtung festzusetzen. Für die städtische Maßnahme der Straßenbeleuchtung wurde die Anregung zur Beachtung jedoch an die ausführenden Ämter weitergegeben.

Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Flächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs mitsamt den bestehenden Biotopflächen als „Extensive Wiesen mit Düngung“ eingestuft werden. Die Einstufung ist auf „Extensive Wiesen ohne Düngung (maximal zweischürig)“ mit Faktor 0,6 zu korrigieren

Die Einstufung der genannten Flächen wurde entsprechend korrigiert und die Bilanzierung angepasst.

Der Hinweis ist somit berücksichtigt.

Bewertung Planung

In zahlreichen neueren Hausgärten ist eine flächige Versteinung zu beobachten, dadurch ist eine Ausgleichswirkung von Hausgärten nicht mehr im bisherigen Umfang gewährleistet. Solche Flächen sind eher wie „Schotter-, Kies- und Sandflächen“ mit Faktor 0,1 zu bewerten. Hinzu kommen auf jedem Grundstück Zugänge, Zufahrten, Stellflächen und Terrassen. Vor diesem Hintergrund fordert der BUND eine Einstufung der entsprechenden geplanten Freiflächen mit einem Faktor von maximal 0,2.

Bei der Einstufung der Flächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist die Einstufung entsprechend der Satzung der Stadt Fürth vorzunehmen. Hierbei ist unstrittig, dass es sich bei den Gärten rund um die Gebäude um Hausgärten (0,3) im Sinne der Satzung handelt und diese gem. den Festsetzungen gärtnerisch anzulegen sind. Somit ist der gewählte Index zutreffend. In wie weit die angesprochenen Veränderungen im Bereich der Hausgarten eine Änderung des Index notwendig machen würde kann nur im Rahmen der Überprüfung der Satzung der Stadt Fürth festgestellt werden.

Somit wird der Einwand nicht berücksichtigt.

Für die CEF-Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten, sind regelmäßige Pflege- bzw. Bodenbearbeitungsmaßnahmen verbindlich festzulegen.

Die CEF Maßnahmen, auch für die bodenbrütenden Vogelarten wurden bereits im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum an der Breslauer Straße durchgeführt. Hierbei wurden die Pflegemaßnahmen Bestandteil der CEF Maßnahme.

Somit ist der Einwand bereits berücksichtigt

Zum weiteren bauleitplanerischen Verfahren wird ergänzend darauf hingewiesen, dass ein noch notwendiger Überflutungsnachweis erst nach Abschluss der detaillierten Straßenplanung erstellt werden kann. Soweit dieser direkte weitergehende Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben sollte, werden diese in den Plan übernommen und nötigenfalls eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung durchgeführt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt bei dem sowohl die Erschließungsanlagen als auch die Lärmschutzwand zwingend mit den Grundstückseigentümern abzurechnen ist.

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Hinweise zur Kenntnis und schließt sich den Ausführungen des Baureferates an.

Die Anregungen und Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) werden entsprechend den Vorschlägen des Baureferates abgewogen. Der Bebauungsplan Nr. 278d Dambach West ist nun gem. §3 Abs. 2 BauGB für 30 Tage öffentlich auszulegen.

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, 06.12.2017

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt H. Meyer
