

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

Einzelabwägung der Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung

Beteiligter: IHK Nürnberg für Mittelfranken (20.04.17)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
L 42	Wir dürfen Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich Einwendungen bei der Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen bestehen 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. Im vorliegenden Fall nehmen wir die vor einigen Jahren gemachte Zusage des Wirtschaftsreferates der Firma Trolli gegenüber zur Kenntnis und bitten gleichzeitig auf weitere Umwandlungen von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen zukünftig zu verzichten. Bereits heute zeichnet sich ein Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen für Erweiterungen von Bestandsunternehmen und Neuansiedlungen ab. Dieser Situation sollte die Stadt Fürth mit einem strategischen Gewerbeflächenentwicklungskonzept begegnen.	Die Auflassung eines Betriebsteiles der Fa. Trolli erfordert eine planungsrechtliche Neu beurteilung der tatsächlichen Situation. Auf dem Grundstück wäre durch die zwischenzeitlich herangerückte Wohnbebauung keine uneingeschränkte Gewerbenutzung mehr möglich. Daher sollen durch die B-Planänderung die faktischen Gegebenheiten nachvollzogen werden und so die rechtliche Grundlage für die Umwandlung von Gewerbe und Wohnen geschaffen werden. Durch ein Schallschutzgutachten wurde die Verträglichkeit von angrenzenden Gewerbebetrieben und Wohnen mithilfe von Schallschutzmaßnahmen bestätigt. Weitere Gewerbeflächen sind nicht Teil des B-Planverfahrens. Der Hinweis auf ein strategisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird an die zuständigen Stellen (hier Flächennutzungsplanung und Wirtschaftsreferat) weitergeleitet. Somit sind die Hinweise, soweit sie den Geltungsbereich betreffen, berücksichtigt.

Beteiligter: Pfleger für Geh- und Radwege Hr. Harald Riedel (15.05.2017)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
O 53	Die Zuwegung zum Müllplatz an der Hans-Bornkessel-Straße sollte über den Fußweg erschlossen werden.	Die fußläufige Erschließung des Müllplatzes erfolgt über einen Fußweg. Somit ist der Hinweis des Pflegers berücksichtigt.

Beteiligter: Pflegerschaft der öffentlichen Anlagen Frau Galaske (1) (24.04.17)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q63	Könnte der Platzbedarf für die Doppelstockgarage noch größer werden? Meiner Ansicht müsste der Anfahrbereich zwischen den Parkbuchten noch breiter werden, um das Einbiegen um das Ein- und Ausparken zu ermöglichen. Ist bei dieser Garagenform eine Dachbegrünung noch möglich? Ist eine durchgehende Wand möglich um den Lärmschutz sicherzustellen? Sind von den offenen Stellplätzen noch 3 Stellplätze als Doppelstockparkdecks ausgeführt? Wie viele Besucherparkplätze müssten vorgehalten werden? Inwieweit ist das städtebauliche Konzept für die Bebauung und Bepflanzung bindend? Sollte nicht ein Kinderspielplatz in die Vorgaben aufgenommen werden? Die Anzahl der Bäume haben sich im städtebaulichen Konzept von 24 auf 23 reduziert. Im Bebauungsplan sind nur 19 Bäume eingezeichnet.	Nein, der B-Plan setzt die Fläche für den Doppelstockgaragenhof fest. Die Errichtung der Stellplätze gemäß der Garagenverordnung ermöglicht eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt der Stellplätze. Eine Dachbegrünung ist vorgesehen, siehe textliche Festsetzung 4.5. Der Garagenhof ist mit einer Höhe von 3,5 m im Schallschutzgutachten berücksichtigt (siehe Gutachten S.23). Nein. Nach Stellplatzsatzung der Stadt Fürth müssen keine Besucherstellplätze nachgewiesen werden. Der Verkehrsberuhigte Bereich soll aber einige Besucherstellplätze erhalten. Deren Lage wird erst im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Der B-Plan ist für die Bepflanzung bindend, das städtebauliche Konzept stellt einen Entwurfsstand dar. Der Kinderspielplatz wird auf dem Gemeinschaftsplatz errichtet (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.4). Für den Gemeinschaftsplatz sind ergänzend fünf Baumpflanzungen festgelegt (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4.4), somit sind im Bebauungsplan insgesamt 24 Bäume festgesetzt. Somit sind die Anregungen berücksichtigt.

Beteiligter: -1- Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (12.05.2017)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 66	<u>Immissionsschutz</u> Die der Begründung beiliegende schallschutztechnische Untersuchung der Accon GmbH Nr. ACB-0117-6763/07 Rev. 1 vom 08.02.2017 wurde durchgesehen. Grundsätzlich besteht mit den Aussagen des Gutachters aus h.S. Einverständnis. In dem Gutachten wird die Einwirkung von Verkehrslärm und Gewerbelärm auf das Plangebiet untersucht. Die Auswirkungen des verbleibenden Gewerbebetriebes auf die unmittelbar benachbarten Wohngebäude Oststraße 82 und Oststraße 96/96b wurden, im Gegensatz zum Gutachten vom 01.08.2016, nicht mehr untersucht. Die Auswirkungen des Restbetriebs der Fa. Mederer, der nun in einem Mischgebiet zu liegen kommt, sind im Hinblick auf die umliegende Bestandsbebauung jedoch zu berücksichtigen. In den textlichen Festsetzungen Nr. 5.3 wird festgelegt, dass die Orientierung schutzbedürftiger Räume zur verkehrslärmabgewandten Seite zu erfolgen hat. Soweit dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Berechnungsverfahren wird vorgegeben. Es erscheint jedoch erforderlich, in diesen Fällen auch einen Nachweis zu verlangen, dass ausreichende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Die textlichen Festsetzungen sind daher in Nummer 5.3 im 3. Absatz, wie folgt zu ergänzen: Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren vorzulegen.	Die entsprechende Festsetzung wird im B-Plan ergänzt. Der Hinweis ist somit berücksichtigt.

Beteiligter: -2- Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (12.05.2017)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 66 -2-	<u>5. Naturschutz</u> Gemäß der saP des Unternehmens WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH in Kooperation mit Gibs Geologen + Ingenieure GmbH & Co. KG vom 03.08.2016 sind CEF-Maßnahmen für den Hausrotschwanz erforderlich. Die in den Bebauungsplan integrierten CEF-Maßnahmen bedürfen allerdings einer weiteren Konkretisierung damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vorliegen. Die derzeitige Formulierung „Anbringung von mindestens zwei Nistkästen (Typ: Halbhöhle) für den Hausrotschwanz an <u>benachbarten Gebäuden bzw. an den neuen Gebäuden falls diese bis zur nächsten Brutzeit Anfang April soweit besiedelbar sind</u>“ im <i>Kapitel 4.7</i> bedarf einer Anpassung. Es muss durch den Gutachter festgelegt werden wo und wie genau die Ersatznistmöglichkeiten geschaffen werden für den Fall, dass der alte Gebäudebestand (inkl. Nistmöglichkeiten) bereits zurückgebaut wurde oder für artenschutzrechtliche Zwecke nicht mehr nutzbar ist und die neuen Gebäude (inkl. Nistmöglichkeiten) noch nicht zum Beginn der Brustsaison am 1.März fertiggestellt sind. Es wird um eine Konkretisierung des Kapitels 4.3 <i>Mindestpflanzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet</i> gebeten. Der Satz „Je Wohneinheit sind mindestens ein Obstbaum [...] bzw. Laubstrauch anzupflanzen“ in Verbindung mit „Die festgesetzten Einzelbäume können auf die Bestimmung zur Pflanzung von Obstbäumen bzw. Solitärsträuchern angerechnet werden“ erschwert die Nachvollziehbarkeit der Anpflanzungspflichten. Dies ist besonders vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die Anzahl der Wohneinheiten unbekannt ist und diese später auch veräußert werden könnten.	Die entsprechende Festsetzung wurde entsprechend dem Vorschlag des Gutachters in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Genehmigungsverfahren konkretisiert und die notwendigen Pflanzungen dann durch einen Freiflächengestaltungsplan festgelegt. Der Hinweis ist somit berücksichtigt.

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 66 -3-	Die Kronentraufbereiche zweier Bäume an der Südseite des Parkhauses reichen deutlich in die Bebauungsfläche des Parkhauses hinein. Die Anpflanzung erscheint an dieser Stelle nicht zielführend. Es wird angeregt, Alternativstandorte zu finden. Aus naturschutzfachlicher Sicht, für gestalterisch wirksame Durchgrünungseffekte und unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung, sollten nicht nur Bäume 2. Ordnung, sondern auch großkronige Bäume angepflanzt werden. Falls die Lärmschutzwände aus Glas gebaut werden sind zur Vermeidung von Vogelschlag entsprechende Glasprodukte zu verwenden. Diese Glasprodukte sind geriffelt, mattiert, bedruckt oder reflexionsarm (Reflexionsgrad $\leq 15\%$). Bedruckte Gläser müssen auf den Außenseiten bedruckt werden. Punktraster müssen einen Bedeckungsgrad von mind. 25 %, ab einem Punktdurchmesser ≥ 3 cm mind. 15 % aufweisen. Streifenmuster sollten vertikal angebracht sein und bei Streifen von 2 cm Breite einen Abstand von 10 cm und bei 1 cm breiten Streifen 5 cm Abstand zeigen. Weitere Informationen können der Infobroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ im Internet entnommen werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Pflanzstandorte wurden angepasst. Um die Akzeptanz der Pflanzmaßnahmen zu erhalten, wird auf eine Erweiterung des Pflanzgebotes verzichtet. Bei den in Frage kommenden Pflanzflächen handelt es sich außerdem ausschließlich um private Grünflächen. Eine entsprechende Festsetzung zum Material wurde nach der Vorgabe des Gutachters im B-Plan ergänzt. Da nicht absorbierendes Material festgesetzt wird, kann eine Festsetzung zu Glas entfallen. Die Hinweise sind somit teilweise berücksichtigt.

Beteiligter: Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund e.V. (23.06.17)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
R 67	Wenn in o.g. verkehrsberuhigtem Projekt keine Gehwege ausgebaut werden, so ist zumindest ein Blindenleitsystem analog DIN 32984 erforderlich, um blinden und sehbehinderten Menschen eine sichere Orientierung zu ermöglichen. Hierbei ist zu beachten, dass das Blindenleitsystem beidseits einen Abstand von 60 cm zu etwaigen Hindernissen (Hauswand, Möblierung etc.) haben muss.	Der Hinweis wird dem Bauträger mitgeteilt und ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Somit sind die Hinweise des BBSB berücksichtigt.