

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Regierung von Mittelfranken:</u> Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung: In der Stadt Fürth, Stadtteil Stadeln soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 399 "Schuckertstraße" eine verdichtete Wohnbebauung auf einem brachgefallenen Gewerbeareal ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst etwa 1,6 ha. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan weist am Standort bisher gewerbliche Bauflächen aus und wird laut vorliegender Unterlagen im Wege einer Berichtigung angepasst (Begründung, S. 6, 18f). Das Planungsgebiet liegt in der Nachtschutzzzone des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Nürnberg, in der nach § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) ein Bauverbot mit Ausnahmen existiert. Eine Abstimmung mit dem Luftamt Nordbayern wird empfohlen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind nicht zu erheben.	Die Regierung von Mittelfranken hat mit Schreiben vom 23.10.2014 bereits die Vereinbarkeit der Planungen mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung dargelegt. Dies wurde nun nochmal bestätigt. Das Luftamt Nordbayern wurde gesondert um Stellungnahme gebeten. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahme erfolgt gesondert. Der Hinweis der Regierung von Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Staatliches Gesundheitsamt:</u> zu o. gen. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Trinkwasserschutzgebiete Nach unserer Kenntnis liegt das Vorhaben nicht in einem Wasserschutzgebiet. Somit sind durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf Trinkwasserschutzgebiete zu erwarten und die Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt. Altlasten Bezüglich der möglichen vorhandenen Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastungen in diesem Bereich sind die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (Schwabacher Straße 170 Fax-Nr. 0911/974-1463, 90763 Fürth E-Mail: oa@fuerth.de) und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg fachgutachterlich zu hören Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass beim Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes verzögern die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist. Immissionsschutz Seitens des Gesundheitsamtes wird gefordert, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrsschalllärmverordnung) eingehalten werden sollten. So legt die 16. BImSchV als Immissionsgrenzwert bei Mischgebieten tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) ein Immissionspegel L_{Tag} von 64 dB(A) sowie nachts (22:00 – 6:00 Uhr) L_{Nacht} von 54 dB(A) fest.	<i>Trinkwasserschutzgebiete:</i> Wird zur Kenntnis genommen. Keine Veranlassung. <i>Altlasten:</i> Das Planungsgebiet wurde auf Altlasten untersucht. Kritische Feststellungen haben sich nicht ergeben bzw. wurden im Vorfeld der Planungen bereits beseitigt. Das Ordnungsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden gesondert beteiligt. Die grundsätzlichen Hinweise sind im Planblatt bereits enthalten. <i>Immissionsschutz:</i> Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen von Schallimmissionstechnischen Untersuchungen erfasst, berechnet und bewertet. Die hieraus resultierenden Maßgaben wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der gesetzlichen Maßgaben sichergestellt und Gesundheitsgefähr-

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Diese Immissionsgrenzwerte dürfen als Mindestziel zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen nicht überschritten werden. Wenn möglich sollten die Orientierungswerte der aktuellen DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Nach der DIN 18005-1 sind die Immissionsrichtwerte in Mischgebieten tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) mit einem Immissionspegel L_{Tag} von 60 dB(A) sowie nachts (22:00 – 6:00 Uhr) L_{Nacht} von 50 dB(A) als Zielwerte zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen festgelegt worden. Diese Werte bieten einen Anhalt für die Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange (u. a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soziale, kulturelle und wirtschaftliche Bedürfnisse der Bevölkerung), die gegen und untereinander in angemessener Weise im Rahmen des Lärmschutzes zu berücksichtigen sind. Das Umweltbundesamt empfiehlt Gemeinden und Kommunen als langfristiges Handlungsziel für die Lärmaktionsplanung einen Immissionspegel L_{Nacht} von 40 dB(A). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch eine chronische Lärmbelastung tagsüber ab 60 dB(A) und nachts ab 50 dB(A) mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, wenn die Belastung über einen längeren Zeitraum anhält. Es finden sich gesundheitliche Auswirkungen im Sinne einer Blutdruckerhöhung und eines erhöhten Herzinfarktrisikos nach einer Latenzzeit von mehreren Jahren. Neben einer Beeinflussung des kardiovaskulären Systems kann es bei chronischer Lärmbelastung auch zu kognitiven Störungen (Lernstörungen, Konzentrationsstörungen, Störung im Sozialverhalten) kommen. Welche Maßnahmen zur Lärminderung und Lärmvorsorge im Einzelnen erforderlich sind, kann durch das Gesundheitsamt nicht beurteilt werden. Primär sind aktive Lärmschutzmaßnahmen auszuschöpfen und verbleibende Defizite durch passive Lärmschutzmaßnahmen auszufüllen. Bei der Planung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen sowie der Grundrissori-	dungen ausgeschlossen. Die Einhaltung der Empfehlungen des Umweltbundesamtes im Zeitraum Nacht von 40 dB(A) kann aufgrund der beachtenswerten Gesamtsituation nicht gewährleistet werden. Eine entsprechende Einhaltung würde eine sinnvolle und angemessene Gebietsentwicklung unangemessen hemmen. Grundsätzlich ist bei den Planungen aber die Einhaltung der gesetzlichen Maßgaben sicherzustellen. Dies sind im vorliegenden Fall die DIN 18005 mit den städtebaulichen Orientierungswerten als Abwägungsgut und zwingend die Einhaltung der Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung (16. BImSchV). Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im bereits jetzt aufgrund der im Bestand vorliegenden starken Belastungen nicht möglich. Primäres Ziel muss somit sein, zumindest eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu gewährleisten. Dies kann mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleistet werden. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der baulichen Anlagen im Nachtzeitraum sichergestellt. Eine Gewährleistung in den Außenbereichen im Zeitraum Nacht ist in Abwägung aller Belange entbehrlich, da man im Regelfall davon ausgeht, dass eine Außenbereichsnutzung in kritischem Umfang im Nachtzeitraum nicht stattfindet. Die Anforderungen des Lärmschutzes wurden umfassend im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt.
---	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

entierungen 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. Falls möglich wird empfohlen, die Lärmschutzmaßnahmen so zu gestalten, dass sogar zukünftige subjektive **Belästigungen** der Anwohner vermieden werden.

Bezüglich der subjektiv wahrgenommenen **Belästigung von Lärm** nimmt man als Grenze den Wert an, bei dem sich 25 % der Anwohner hochgradig belästigt fühlen. Die aktuelle Studienlage geht von einem Tagesdauerpegel von **53 dB(A)** außen aus, bei dem sich mindestens 25 % der Anwohner hochgradig belästigt fühlen.

Mobilfunkanlagen

Zu den Standorten und Errichtung von Mobilfunkanlagen kann das Gesundheitsamt Fürth keine Einwendungen erheben, wenn durch entsprechende Fachgutachten bestätigt bzw. sichergestellt werden kann, dass die Grenzwerte der geltenden Bundesimmissionsschutzverordnung für elektromagnetische Strahlungen eingehalten werden und dies durch standortspezifische Berechnungen bestätigt wird. Die prognostizierten Immissionswerte sollten, soweit eine Genehmigung und Inbetriebnahme der Anlage(n) erfolgt, durch Vorortmessungen unter Worst-Case-Bedingungen kontrolliert werden. Die Bestimmungen der Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur sind zu berücksichtigen.

Allgemeine Angaben

Unsererseits sind bislang keine Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten und ein Tätig werden unsererseits in diesem Bereich derzeit erforderlich machen.

Mobilfunk:

Die Hinweise zum Mobilfunk werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Die Hinweise des Staatlichen Gesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern:</u> Die Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - gibt zu dem o. a. Planentwurf die folgende Stellungnahme ab: Es wird gebeten, in der Bauleitplanung folgenden Hinweis aufzunehmen: Das vorgesehene Baugebiet befindet sich innerhalb der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches laut Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) des Verkehrsflughafens Nürnberg. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass mit Störungen oder Belästigungen durch Schallimmissionen der Luftfahrzeuge zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flughafenbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen. Darüber hinaus möchten wir betonen, dass es im § 5 „Bauverbote“ des FluLärmG in Abs. 2 heißt: <i>„In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.“</i> Durch dieses Bauverbot soll verhindert werden, dass Wohnungen in Gebieten mit hohen Schallimmissionswerten neu entstehen. Gleichwohl folgt dann jedoch in § 5 Abs. 3 FluLärmG die Nennung mehrerer Ausnahmen, für die das Bauverbot nach Abs. 2 nicht gilt. Wir gehen davon aus, dass der hier relevante Bebauungsplan die Ausnahme nach Abs. 3 Nr. 6 anstrebt (<i>„6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.“</i>). Zusammenfassend sehen wir den Bebauungsplan im Hinblick auf die dortigen Schallimmissionen durch den An- und Abflugverkehr am Flughafen Nürnberg („Fluglärm“) äußerst kritisch; dies insbesondere vor dem Hinter-	Der benannte Hinweis wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Zulässigkeit der Planungen wurde im Vorfeld mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und von dortiger Seite mit Schreiben vom 23.10.2014 bestätigt. Im Schreiben des Regierungspräsidenten der Regierung von Mittelfranken vom 23.10.2014 wird mitgeteilt, dass gem. § 5 Abs. 3 Ziffer 6 Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekanntgemachten Bebauungsplans zulässig sind, wenn dieser der Erhaltung, Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Im Weiteren wird dann mitgeteilt, dass unter Beachtung dieses Tatbestandes die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 399 den zuvor genannten Maßgaben entspricht und die unmittelbare Nachbarschaft als Ortsteil mit Wohnbebauung anzusehen ist. Dementsprechend kommt der Regierungspräsident in seinem Schreiben zu dem Schluss, dass die geplante Änderung des Bebauungsplans aus Sicht der Regierung von Mittelfranken möglich ist. Der bestehende Immissionskonflikt wurde im Rahmen eines Schallschutzgutachtens umfassend untersucht und bewertet. Die hieraus resultierenden Maßgaben wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und der Betrieb des Flughafens im Rahmen des genehmigten Umfangs sichergestellt. In der Abwägung aller Belange wurde bei den Planungen für das Baugebiet die innerörtliche Lage in Stadeln und das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung berücksichtigt. Es wurde zudem die erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen in Fürth einbezogen, welche aktuell nicht angemessen Fürth befriedigt werden kann. Im Ergebnis der Gesamtabwägung wurde

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

grund, dass das Fluglärmgesetz und das Verbot des § 5 FluLärmG den Sinn und Zweck einer „ ... vorsorgenden Konfliktvermeidung durch Vorgaben für eine vorausschauende Siedlungsplanung, die einem unverträglich engem Nebeneinander von lärmemittierendem Flugplatz und immissionsempfindlicher (Wohn-)nutzung durch Bauverbote und Baubeschränkungen vorbeugen will ...“ (BT-Drs. 16/508, S. 1) verfolgt. Falls die Stadt Fürth beabsichtigt, von der Ausnahme des § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG Gebrauch zu machen, bleibt uns, daran zu erinnern, dass in dem Bebauungsplan sowie späteren Baugenehmigungen die relevanten Auflagen zum baulichen Schallschutz vollauf Berücksichtigung finden.

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Lagebeziehung des Planungsgebietes zu bestehenden oder geplanten zivilen Flugplätzen. Unberücksichtigt bleiben dagegen die Belange von Militärflugplätzen sowie von etwaigen sonstigen fliegerisch genutzten Geländen, die keinen Rechtsstatus als Flugplatz im Sinne des § 6 Luftverkehrsgesetz haben (z. B. Landeflächen für Rettungshubschrauber an Krankenhäusern). Insoweit wird gebeten, sich an die militärische Luftfahrtbehörde bzw. an den jeweiligen Träger eines evtl. betroffenen Krankenhauses zu wenden. Ferner bleiben Belange des militärischen Flugbetriebes und der Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen unberücksichtigt. Zuständig ist hierfür das Amt für Flugsicherung der Bundeswehr bzw. das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung in Langen.

festgestellt, dass unter Beachtung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen die Umsetzung des Baugebietes möglich ist. Die Umsetzung erfolgt im Bewusstsein der gesetzlichen Maßgaben. Der Vollzug ist mit getroffenen Maßgaben hinreichend gewährleistet.

Militärische Einrichtungen sind im Umfeld bisher nicht bekannt. Die Bundeswehr wird während der Öffentlichkeitsbeteiligung noch zusätzlich um Stellungnahme gebeten.

Die Hinweise und Einwände des Luftamtes Nordbayern bei der Regierung von Mittelfranken werden zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Flughafen Nürnberg:</u> Die Flughafen Nürnberg GmbH weist vorsorglich darauf hin, dass sich das vorgesehene Baugebiet Nr. 339 innerhalb der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Nürnberg nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) befindet. Zuständig für den Vollzug des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm ist die Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern.	Die Zulässigkeit der Planungen wurde im Vorfeld mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und von dortiger Seite mit Schreiben vom 23.10.2014 bestätigt. Der bestehende Immissionskonflikt wurde im Rahmen eines Schallschutzgutachtens umfassend untersucht und bewertet. Die hieraus resultierenden Maßgaben wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und der Betrieb des Flughafens im Rahmen des genehmigten Umfangs sichergestellt. Das Luftamt Nordbayern wurde gesondert beteiligt. Der Hinweis des Flughafen Nürnberg wird zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München:</u> „Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung. Gegen die vorgelegte 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans Nr. 399 im Bereich „Schuckertstraße“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Infrastrukturelle Belange <u>Planungen der DB Netz AG</u> Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiter- hin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Das Satzungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 399 tangiert nur das Bestandsnetz und nicht das Ausbauprojekt VDE 8.1, Planfeststellungsabschnitt 16 nach dem aktuellen Stand der Planfeststellung. Sollte jedoch im Ergebnis der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes die „Bündelungstrasse“ zur Ausführung kommen, so ist die S-Bahn (Strecke 5972) parallel der Strecke 5900 mit zu betrachten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der vorgelegte Bebauungsplan einer Planung, wie von der Stadt Fürth favorisiert, zum Bau einer S-Bahntrasse entlang der bestehenden Eisenbahnlinie entgegen steht. Für die Ausführung als Bündelungstrasse gibt es noch keine detaillierte Planung. Die Veränderungssperre nach § 19 AEG gilt für den Bereich des B-Planes nicht. Auch liegen noch keine Angaben über einen notwendigen Grunderwerb bei Herstellung der Bündelungstrasse beziehungsweise einer vorübergehende Inanspruchnahme benachbarter Grundstücke vor. Dies wird im Zuge einer Planfeststellung geregelt.	Infrastrukturelle Belange <u>Planungen der DB Netz AG</u> Wie vom Einwendungsführer ausgeführt, befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem planfestgestellten Bereich oder in einem Bereich mit Planfeststellungsverfahren. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für den vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 399 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Dieser wurde im Jahr 1971 rechtsverbindlich und setzt im Änderungsbereich Gewerbegebiet fest. Die rechtskräftigen Festsetzungen lassen auf der Ostseite des Geltungsbereiches Bebauungen mit einem Abstand von ca. 3,00 m zur Grundstücksgrenze und bis zu drei gewerblichen Vollgeschossen zu. Auch nördlich des Planungsgebietes grenzen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in einem Abstand von ca. 5-7 m zur Grundstücksgrenze bestehende bauliche Anlagen an. Die bestehenden Abstände zur Grundstücksgrenze werden als betrieblich notwendige Umfahrungen bezeichnet. Mit dem bestehenden Bauplanungsrecht ist somit bereits jetzt eine Bebauung im unmittelbaren Randbereich zu den bestehenden Bahnflächen möglich und zulässig. Angemessene und auskömmliche Flächen für die Schaffung eines neuen Bahngleises zwischen den bestehenden Gleisen und der Ostgrenze

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	ze des Planungsgebietes sind somit bereits heute nicht vorhanden. Soweit ein zusätzliches Gleis auf der Westseite verlegt werden soll, wären großflächige Eingriffe in die vorhandenen Strukturen erforderlich, die h.E. nicht realistisch sind. Nördlich des Planungsgebietes grenzen, wie erwähnt, ebenfalls umfangreiche Gewerbestrukturen gem. dem geltenden Bauplanungsrecht an die Bahnflächen an. Ein Heranrücken von Bahngleisen an diese bestehenden Nutzungen bedürfte ebenfalls weiterer Vereinbarungen zum Grundeigentum und oder einer verlässlichen Rechtsgrundlage. Beachtenswert ist in der Abwägung zudem, dass im weiter südlich gelegenen Verlauf der Bahntrasse für die Querung der Regnitz auf der Ostseite der bestehenden Gleise ein neues Querungsbauwerk (Regnitztalbrücke) mit entsprechenden Gleisen hergestellt wurde. Die Fortführung der Gleistrassen auf der Ostseite der bestehenden Gleise wäre somit deutlich leichter umsetzbar. Ein Verschwenken der zusätzlichen Gleistrasse nördlich dieses Querungsbauwerkes, auf die Westseite der bestehenden Gleise, würde ein weiteres Überwerfungsbauwerk erforderlich machen. H.E. erscheint es daher wesentlich sinnvoller, dass seitens der Bahn eine fundierte Planung auf der Grundlage der heutigen Rahmenbedingungen vorgelegt wird, die eine sinnvolle Abstimmung aller Belange zuließe. Mit den vorliegenden Planungen zur Änderung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der geplanten Festsetzungen und Baufenster nicht näher an die Eisenbahnlinie herangerückt. Auch bisher waren außerhalb des festgesetzten Baufensters bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes Flächenversiegelungen möglichen. Dies wird mit der nun geplanten Straße auf der Ostseite der geplanten Bebauungen analog umgesetzt. Es entstehen somit für die Entwicklungen der Bahntrassen keine anderen Randbedingungen für den Einwender, als sie sich bereits aus dem bereits jetzt bestehenden Bauplanungsrecht ableiten.
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

<u>Emissionen</u> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Wir weisen darauf hin, dass in der lärmtechnischen Betrachtung die Strecke 5972 nicht berücksichtigt wurde. Für die Betrachtung der Pegel und der daraus abgeleiteten Festlegung nach DIN 4109 fehlt zudem eine Überlagerung	Der aktuelle Zustand mit Brache auf den bestehenden Planungsflächen ist erst 2016 eingetreten. Vorher standen im zulässigen Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenzen am Ostrand des Planungsgebietes umfangreiche Hallenbauwerke. Eine Entwicklung eines zusätzlichen Gleises wäre auch aus diesem Grund vorrangig nur auf den bestehenden Grundstücksflächen der bestehenden Gleisanlagen bzw. nach Osten möglich gewesen. Hieran ergeben sich mit den vorliegenden Planungen keine Veränderungen. Für die tatsächliche Lage der geplanten zusätzlichen S-Bahntrasse liegen für das Umfeld des Änderungsbereiches bisher öffentlich keine hinreichend konkreten Planungen oder Lagehinweise vor. Das Freihalten der Flächen ohne hinreichend konkrete Lagehinweise würde die Entwicklungsfähigkeit der Flächen im Änderungsbereich unverhältnismäßig hemmen und die Entwicklung von dringend benötigten Wohnungen im Fürth negativ beeinflussen. Aus den geplanten Änderungen des bestehenden Bebauungsplans ergeben sich keine weiteren Einschränkungen der Planungsmöglichkeiten für die DB, wie sie bereits jetzt durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan zu beachten sind. <u>Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb:</u> Die Hinweise des Einwendungsführers zu den üblichen Emissionen und Immissionen sind als textliche Hinweise in der Bauleitplanung bereits berücksichtigt. Die Einwände bzgl. der lärmtechnischen Untersuchungen wurden geprüft. Gem. Aussage des Fachgutachters zum Immissionsschutzgutachten ist auch die benannte Strecke 5972 in den Berechnungen berücksichtigt. Dies hat der Gutachter mit Email vom 02.03.2018 bestätigt: Auszug aus Email an den beauftragten Planer: „Sehr geehrter Herr.....,
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

der Verkehrswege - Bahn und Straße - sowie Fluglärm gem. VDI 4100. Verantwortlich und zuständig hierfür ist die Stadtverwaltung Fürth.	die Bahnstrecke 5972 wurde von uns mit berücksichtigt, sie ist auch in unseren Bericht Anlagen 1 und 4 gleichermaßen wurde auch die Summenwirkung aus allen Verkehrswegen betrachtet. freundliche Grüße MA Projektleiter Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG Südwestpark 100 90449 Nürnberg Das Gutachten des IfB Sorge beruht bzgl. der Verkehrsimmissionsbelastungen aus dem Bahnverkehr auf den, durch Deutsche Bahn selbst, zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen für den Prognosehorizont 2025. Lt. nochmaliger Nachfrage bei der Deutschen Bahn durch den Gutachter sind die bisher bekannten Verkehrsbelastungen aus dem S-Bahnbetrieb (=Bahnlinie 5972) in der beachteten Fz-Kategorie 5-Z5_A10 (E-Triebzug und S-Bahn) als Teil der Bestandsstrecke 5900 enthalten. Darüberhinausgehende Verkehrsbelastungen wurden nicht mitgeteilt. Die Beachtung eines weiteren Gleises (Bündel-trasse), welches nicht Planfestgestellt ist und für welches keine weiteren Angaben vorliegen, kann daher nicht erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplans kann nur der bekannte Verkehr auf den bisherige Trassen mit Einbeziehung des beschriebenen Prognosehorizontes berücksichtigt werden. Eine Überlagerung der verschiedenen Verkehrslärmbelastungen ist erfolgt. Die daraus resultierenden Festsetzungen wurden in der Bauleitplanung getroffen. Die sach- und fachgerechte Abwägung und Beachtung des Immissionsschutzes ist erfolgt. <u>GSMR-Anlagen der DB Netz AG:</u> Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser lässt im Planungsgebiet die Errichtung von gewerblichen baulichen Anlagen mit drei Vollgeschossen bereits jetzt zu. Geht man von einer typischen gewerblichen Geschosshöhe von 3,50 m , einem Sockel von 0,5 m und (bei Ausführung mit Flachdach) einer Attika von 0,50 m aus, ergibt sich somit be-
<u>GSMR-Anlagen der DB Netz AG</u> Der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Streckenabschnitt der Bahnstrecke 5900 wird durch die GSM-Station Unterfarnbach km 10,184 versorgt. Die bei einer Versorgungsmessung der Strecke 5900 im Mai 2013 festgestellten Feldstärkewerte im Bereich von Bahn-km 13,4 bis 13,55 liegen zwischen -80 dBm und -85 dBm und damit über dem für eine sichere GSM-R Verbindung notwendigen Wert.	

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Gebäude soll eine maximale Firsthöhe von 11,5 m haben. Der diesen Bereich versorgende GSM-R Standort steht in ca. 3 km Entfernung in Fürth-Unterfarnbach und hat eine Antennenhöhe von 22,5 m. Ein Teil der Bahntrasse befindet sich, vom GSM-R Standort aus betrachtet, hinter dem geplanten Gebäude. Es wird daher zu einer „Abschattung“ kommen. Erfahrungsgemäß ist mit einer Dämpfung von 10 dB - 20 dB zu rechnen.

Durch die Errichtung des Gebäudes ist daher mit Einschränkungen des GSM-R Netzes zu rechnen, die eine sichere Gesprächsverbindung verhindern.

Daher sind Maßnahmen zu treffen, damit die vorgeschriebenen GSM-Versorgungskriterien eingehalten werden können. Hierzu bedarf es weitgehender Untersuchungen, so dass entsprechende Vorschläge erarbeitet werden können.

Die erforderlichen Abstimmungen zur Sicherstellung des GSM-R Funknetzes sind direkt mit der

DB Netz AG

Zentrale Funknetzplanung

Kleyer Straße 25

60326 Frankfurt

Herr Laudenbach, I.NPS 243 DL, dieter.laudenbach@deutschebahn.com, zu treffen.

reits im Bestand eine mögliche Gebäudehöhe von 11,50 m. Das bestehende Baufenster lässt zudem entsprechende lange bauliche Anlagen parallel zur Bahnlinie bereits im Bestand zu. Es ist somit anzunehmen, dass diese Maßgaben bereits als Bestandssituation als Berechnungsgrundlage für den Aufbau des GSMR Netz eingeflossen sind. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1971 rechtskräftig, die ersten GSMR Funknetze für die Bahn wurden ab 2002 in den regulären Betrieb übernommen. Lt. Veröffentlichung der Deutschen Bahn wurde der GSMR Bahnfunk auf der vorliegenden Strecke im Mai 2006 in Betrieb genommen.

Die nun geplanten baulichen Anlagen werden mit einer max. Gesamthöhe von max. 12,75 m zugelassen. Somit erfolgt lediglich eine Erhöhung um 1,25 m gegenüber der bisher zulässigen Gesamthöhe.

Bei den seitens des Einwendungsführers benannten Messfahrten aus dem Jahr 2013 waren im Änderungsbereich gewerbliche Gebäude mit Gebäudehöhen von mind. 5,0 m – zum Teil auch ca. 12-13 m Höhe (Verwaltungsgebäude mit Walmdach) vorhanden. Zudem bestanden Siloanlagen mit mehr als 15 m Höhe. Unter diesen Randbedingungen war gem. den Ausführungen des Einwendungsführers die Versorgungssicherheit gegeben.

Auch im städtebaulichen Umfeld sind in der Regel Gebäude mit einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 9-10 m im Durchschnitt vorhanden.

Somit ist zunächst davon auszugehen, dass sich aus den vorliegenden Planungen keinen wesentlichen anderen Auswirkungen ergeben, als sie bereits jetzt bauplanungsrechtlich zulässig wären.

Gem. den geltenden Regeln für GSM-R Verbindungen darf die Feldstärke einen Wert von -95 dBm bei optischer Signalisierung gem. EIRENE SRS Version 15 unter ETCS Level 2 bis 220 km/h nicht unterschreiten, im Übrigen im Minimum einen Wert von -98 dBm zu gewährleisten. Die vorliegende Strecke

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

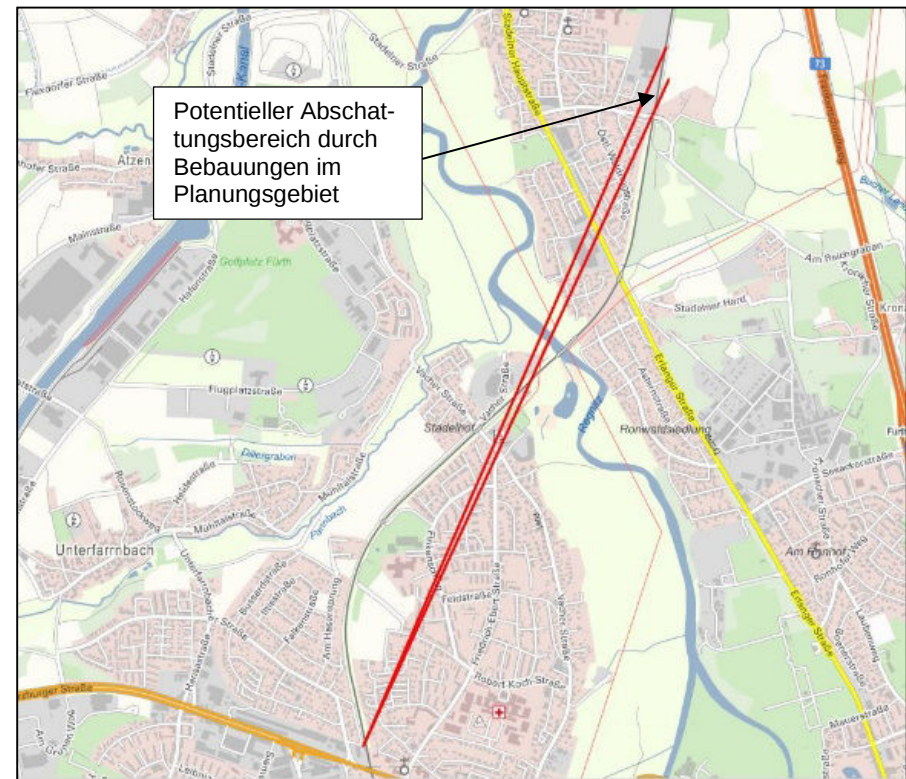
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	ist gem. Information im „Openrailwaymap“ (https://www.openrailwaymap.org), zuletzt unter vorstehender Adresse eingesehen am 28.06.2018, mit max. 140 km/h je Richtung freigeben. Somit ist im vorliegenden Fall der Feldstärkenwert von -98 dBm relevant. Lt. den Aussagen des Einwendungsführers wurde im Rahmen der Testfahrt 2013 ein Feldstärkenwert von -80 und -85 dBm ermittelt. Somit besteht bis zum Erreichen des erforderlichen Minimums von -98 dBm ein Puffer von 13 bis 18 dBm. Die möglichen Dämpfungen durch die nun neu geplanten Gebäude werden durch den Einwendungsführer zwischen 10 – 20 dBm angenommen. Legt man den noch bestehenden Puffer entsprechend der eingeführten Bestandsermittlungen zu Grunde, ist somit davon auszugehen, dass das Risiko einer tatsächlichen Unterschreitung des erforderlichen Minimums als gering einzustufen ist. Zudem geht aus den Aussagen des Einwendungsführers nicht ausreichend hervor, inwieweit bei der bisherigen Absicherung des GSM-R Netzes im relevanten Bereich die bereits bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Gebäudehöhen hinreichend berücksichtigt wurden. In Bezugnahme auf die Stellungnahme der Bundesregierung (Drucksache 18/8174 vom 20.04.2016) zur kleinen Anfrage aus dem Bundestag (Drucksache 18/7862) ist davon zunächst auszugehen. In der Antwort der Bundesregierung zu Frage 10 der kleinen Anfrage auf Seite 3 der zuvor genannten Stellungnahme heißt es: „Bei Inbetriebnahme der GSM-R Installationen ist eine ausreichende Funkversorgung durch die DB Netz AG nachzuweisen.“ In der Abwägung ist zudem der Umfang des Änderungsbereiches und die damit potentiell möglichen Auswirkungen zu betrachten. Mit einer Länge von ca. 120 m parallel der Bahntrasse, ist das Abschattungsrisiko durch den Änderungsbereich als gering einzustufen. Der mögliche Abschattungsbereich wäre gegenüber der bisher zulässigen Bebauung u.U. max. auf einer Länge von ca. 250 m erhöht. Der relevante Abschnitt befindet sich zudem auf gerader Strecke mit guten Sichtverbindungen.
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

In nachstehender Skizze ist als Richtungssektor der grundsätzlich sich ergebende Dämpfungsbereich dargestellt, welcher sich aus möglichen Bebauungen parallel der Bahntrasse ableiten würde dargestellt. Dieser Bereich ist als Sektor zwischen den beiden roten Linien in der Zeichnung zu verstehen, ausgehend vom Sendemast in Fürth - Unterfarnbach



Auszug Bayernatlas mit Darstellung Richtungssektor mit pot. Abschattungsbereich (sowohl Bestand als auch Planung) © Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung

Ein sicherer Nachweis möglicher Abschirmungen kann zudem gem. Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung der DB erst nach tatsächlicher Errichtung der Gebäude und erneuten Testfahrten erfolgen. Vorherige Berech-

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

nungen sind als Prognosen mit erheblichen Unwägbarkeiten zu erachten, da die Ausführungen der Gebäude auf Ebene der Bauleitplanung bzgl. der Materialität nicht eindeutig definierbar sind. Veränderungen in den ausgeführten Materialien können somit bereits zu einem anderen Abschirmungsverhalten führen.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich zudem lt. Informationskarte EMF der Bundesnetzagentur mehrere reguläre Mobilfunkstandorte. In wie weit diese Anlagen die Erreichbarkeit des GSM-R Netzes ebenfalls beeinflussen, kann nicht abschließend bewertet werden. Jedoch hat die Bundesregierung im Rahmen einer Stellungnahme öffentlich mitgeteilt, dass Störungen des GSM-R Netzes durch diese Anlagen möglich sind. Wörtlich wurde mitgeteilt:

„Das GSM-R-Mobilfunknetz sowie die eingesetzten Zugfunkgeräte erfüllen alle europäischen und nationalen Anforderungen. Die Störungen werden im Empfangsteil der Zugfunkgeräte durch Fremdbeeinflussung (Frequenzüberlagerung) der örtlichen öffentlichen Mobilfunksender verursacht. Zusätzlich blockieren hohe Sendeleistungen der öffentlichen Netzbetreiber den GSM-R Empfang im mobilen Endgerät (sogenanntes Blocking). Diese Störstellen sind meist nicht statisch, sondern sie können tageszeitabhängig variieren. Ferner wirken sich die Störstellen abhängig von den verwendeten Endgeräten, der Einbauart und der Geschwindigkeit des Triebfahrzeugs unterschiedlich aus.“

Da im Umfeld diverse Mobilfunkmasten der regulären Mobilfunkbetreiber vorhanden sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Dämpfungen und Störungen auch durch diese Sender entstehen. Gem. EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befinden sich auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Nachbargrundstück bereits 13 Sendeanlagen mit diversen Hauptstrahlrichtungen.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass mögliche Dämpfungen

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	des Funknetzes im vorliegenden Fall aus einer Gesamtaddition verschiedener Randbedingungen entstehen können, diese aber nicht ausschließlich oder vorrangig auf die geplanten Baumaßnahmen im Planungsgebiet zurückgeführt werden können. Beachtenswert ist in der Abwägung zudem, dass aufgrund der aktuellen Entwicklungen für Trassenbündelung und den Bau eines zusätzlichen S-Bahngleises die Bahnfunkversorgung im Grundsatz neu bewertet werden müsste. Eine kurzfristige und lokale Bewertung und Ergänzung für den vorliegenden Änderungsbereich greift hier in Abwägung aller Belange zu kurz. Gem. Mitteilung der Bundesregierung in der Drucksache 18/8174 vom 20.04.2016 besitzt das GSM-R Netz gem. den geltenden europäischen Standards zudem lediglich eine unterstützende Funktion. „Primäres Sicherungssystem im Bereich der Eisenbahntechnik ist die Signaltechnik. An sie werden höchste Sicherheitsanforderungen gestellt, wie z.B. eine redundante Auslegung“ (Vgl. hierzu Antwort auf Frage 8, S. 3, Bundestagsdrucksache 18/8174). Die Bundesregierung führt weiterhin als Antwort auf Frage 13 in zuvor genannter Drucksache des Bundestages aus: „Die Verfügbarkeit des GSM-R-Funks in Deutschland übersteigt die einschlägigen europäischen Anforderungen bei weitem. Die Kommunikation über P-GSM stellt die Rückfallebene der Rückfallebene dar. Vor diesem Hintergrund hält die Bundesregierung die vorhandene Systemstruktur für angemessen.“ Die Bedenken des Einwendungsführers werden daher zur Kenntnis genommen, auf Ebene der Bauleitplanung wird in Abwägung aller Belange aber auf eine ergänzende Festsetzung verzichtet. Keine Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen würden voraussichtlich nur bei Verzicht auf jegliche Neuplanungen und Neubebauungen und somit auch Verzicht auf die Inanspruchnahmen eines bestehenden Bauplanungsrechtes entstehen. Dies ist in Abwägung aller Belange (insbesondere der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes) aber keine angemessene Entwicklungsmöglichkeit
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	und würde die Belange des GSM-R Netzes unverhältnismäßig höher bewerten, als die Rechte des Grundeigentümers an einer bestimmungsgemäßen Nutzung seines Grundstückes. Zu beachten ist hierbei insbesondere, dass die seitens des Einwendungsführers eingebrachten Messwerte aus dem Jahr 2013 im bebauten Zustand des Grundstückes gemessen wurden, und die nun geplanten Höhen nur unwesentlich über dem bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegen. Soweit sich aus Messfahrten nach Errichtung der Bebauung tatsächlich andere Sachverhalte als bisher zu erwarten einstellen, können die möglichen Folgen durch ergänzende Maßnahmen am GSM-R Netz (bspw. Erhöhung der Sendeleistung der best. Masten, Einbau von Repeater oder ggf. Erstellung eines neuen Mastes) auf Ebene des Vollzugs hinreichend sicher gelöst werden. Hierfür stellt das neue Gebäude, insbesondere die geplante Parkgarage, dann ggf. sogar einen guten Standort dar. Dies kann jedoch aus Sicht der Stadt Fürth aber erst nach Errichtung der Gebäude hinreichend sicher ermittelt werden. Der Vorhabensträger hat sich grundsätzlich dazu bereit erklärt, die Errichtung entsprechender Anlagen an der Parkgarage zu erlauben. Hierzu wird im städtebaulichen Vertrag ein Passus eingefügt. Hinsichtlich möglicher Kostentragungen wird im städtebaulichen Vertrag eine Vereinbarung aufgenommen, dass Kosten für Maßnahmen, die nachweislich auf die geringfügige Erhöhung der baulichen Anlagen gegenüber dem bisherigen Bauplanungsrecht zurückzuführen sind, durch den Vorhabensträger übernommen werden. Die Belange der Bahnbetriebssicherheit können daher in Abwägung aller Belange hinreichend sicher auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungen sichergestellt werden. Weitergehende Maßnahmen werden ggf. auf Ebene des Vollzugs unter Berücksichtigung der dann konkretisierten Planungen des Bauvorhabens für
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Sonstige Belange

Da die Straßenbaumaßnahmen / Parkflächen / Zufahrten teilweise in direkter Nachbarschaft bzw. in Parallellage zu den Gleisen geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Bei Parallellage zwischen Straße und Bahnleiße sind Sicherheitsabstände entsprechend DS 800.001 Anlage 11 einzuhalten. Gesetzliche Vorgaben sowie die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind bei der Planung von Schutzmaßnahmen zu beachten.

Der vorhandene Zaun zur Bahnseite hin ist entweder zu erhalten oder zu erneuern. Bei Neuerrichtung eines Zauns ist dies vorab mit der DB Netz AG, Fachbereich Oberleitung, abzustimmen.

Alle Neuanspflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Von einer Bepflanzung des Baugrundstücks zur Bahnseite hin darf keine Gefahr ausgehen (u.a. bei Windbruch), sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Im Grenzbereich darf keine schnell wachsende Vegetation mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebsgeländes oder der Oberleitungsanlage beeinträchtigen könnten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf

den Geschosswohnungsbau festgelegt. Die DB wird dann im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nochmals beteiligt. In der Begründung werden die Hinweise zum Bahnbetrieb um die Besonderheiten des GSM-R Funknetzes der DB ergänzt.

Sonst. Belange:

Abstände zwischen geplanten Straßen und Bahnflächen:

Der Abstand der nächstgelegenen Gleisachse zur Geltungsbereichsgrenze beträgt ca. 5,0 m im Minimum. Zwischen der neu geplanten Straße und der Geltungsbereichsgrenze wird zudem ein Randgrünstreifen von 0,5 m hergestellt. Dieser ist auch festgesetzt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Grundstückseinfriedung mit mind. 1,60 m Höhe realisiert (festgesetzt). Der vorhandene Zaun wird somit ersetzt. Die geplante Straße wird zudem durch eine Randeinfassung mit Hochbord (Anschlag 10 cm) hergestellt. Ein versehentliches Abrollen auf Bahnflächen ist somit hinreichend sicher ausgeschlossen. Ergänzend wird im Bereich der geplanten Ausführung der Einfriedung als Doppelstabmattenzaun eine passive Schutzeinrichtung in Form einer Leitplanke vorgesehen. In den Festsetzungen wird hierzu ein entsprechender Passus ergänzt. Details zur Ausführung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Im Bereich des Brückenbauwerks wird im Einfriedungsbereich auf einer Länge von ca. 10,0 m bis 15,0 m eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 4,50 m ausgeführt. Diese wird ebenfalls durch eine passive Schutzmaßnahme gefasst, so dass auch hier Gefährdungen des Bahnkörpers hinreichend ausgeschlossen sind.

Blendungen auf dem Bahngrundstück sind nicht zu erwarten. Im städtebaulichen Vertrag wird ein Passus aufgenommen, mit dem sich der Vorhabens-träger verpflichtet, ggf. Blendschutzmaßnahmen an der Einfriedungen umzusetzen, falls nachweislich kritische Blendungen auf das Bahngrundstück einwirken. Auf Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans kann aber verzichtet werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Immobilienrelevante Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung ist bahneigener Grundbesitz nicht vorhanden.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Bei allen Neubauten ist der Grenzabstand von mindestens 3 Metern einzuhalten.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Sonst. Hinweise:

Die Detailplanung der Erschließungsplanung wird zu einem späteren Zeitpunkt mit der DB noch einmal abgestimmt. Die Hinweise bzgl. Versickerung, Vegetation, Beleuchtung, Oberflächenwasser u.w. werden nochmal an den Vorhabensträger weitergegeben und sind in der weiteren Vorhabensplanung durch diesen zu beachten. Sie betreffen den konkreten Vollzug. Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Die infrastrukturellen Belange der Bahn sind im Rahmen der getroffenen Abwägung beachtet.

Immobilienrelevante Belange

Immobilienrelevante Belange der DB sind durch die Planungen nicht betroffen, die Mindestabstände von 3,00 m sind bei den Planungen beachtet. Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO berücksichtigt. Kreuzungen der Bahnanlagen sind nicht geplant.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Die Hinweise werden dem Vorhabensträger weitergegeben und sind durch diesen bei der Detailplanung und Bauausführung zu beachten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Der Eisenbahnverkehr darf durch die Maßnahme zu keiner Zeit eingeschränkt bzw. beeinflusst werden.

Die geplanten Arbeiten bedürfen einer örtlichen Einweisung durch die DB Netz AG sowie ggfs. einer Sicherungsplanung nach Ril 132.0118.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind.8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Vor Baubeginn sind die eingesetzten Bauverfahren mit der DB Netz AG, Fachbereich Fahrbahn abzustimmen.

Kommen Rammarbeiten, Bohrpfahlgründungen oder ähnliches zum Einsatz ist eine Dokumentation der Gleis-Ist-Lage vor Beginn der Arbeiten, Überwachung der Gleislage während der Arbeiten und Dokumentation der Gleislage nach Ende der Bautätigkeiten erforderlich und der DB Netz, Fachbereich Fahrbahn, zu übergeben. Sollte es zu Gleislageveränderungen kommen, ist die Gleis-SOLL-Lage maschinell durch den Verursacher / Bauherrn zu seinen Kosten/Lasten wieder herzustellen.

Die Anregungen der Deutschen Bahn werden zur Kenntnis genommen, werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin. Die und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie Ril 132 0123, alle Ril der DB Netz AG und VDE-Vorschriften sind zu berücksichtigen. Für Laien ist ein Sicherheitsabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage von 3,0 m stets einzuhalten. Kommen Fahrzeuge in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich sind sie bahnzuerden.

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinen Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste (5,00 Metern zur Fundamentaußenkante) keine Veränderung der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

Die DB Netz AG übernimmt keinerlei Haftung für Schäden aus Eisabwurf oder andere herabfallende Gegenstände.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG, DB Immobilien erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:

DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik

Kriegsstraße 136

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Online Bestellung: www.dbportal.db.de/dibs

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns bei Weiterführung des Verfahrens erneut zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Bau-recht, Frau Schruff, zu wenden."

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg:</u> Ihr Schreiben ist am 31.01.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVG) berühren. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 im Bereich „Schuckertstraße“ der Stadt Fürth bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände, wenn sichergestellt ist, dass der Eisenbahnbetrieb auf der unmittelbar östlich daran vorbeiführenden Bahnlinie Nürnberg - Bamberg durch spätere Baumaßnahmen oder auch sonstige Nutzungen, sowie auch durch mögliche Bepflanzungen weder gestört, noch beeinträchtigt wird. Ich möchte noch darauf hinweisen, dass das Bebauungsplan-Gebiet im Bereich des PFA 16 „Fürth Nord“ der VDE 8.1 (dem sog. „Verschwenk“ durch das Knoblauchsland) liegt. Der hier zugehörige Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes wurde Ende des letzten Jahres vom Bundesverwaltungsgericht in Leipzig für vorläufig nicht vollziehbar erklärt. Dies u.a. auch, weil hier noch die Forderung der Stadt Fürth im Raum steht, für den S-Bahn-Verkehr die zweigleisige Bestandsstrecke Nürnberg - Bamberg um ein drittes Gleis zu erweitern. Die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 könnte sich möglicherweise kostenerhöhend bezüglich des erforderlichen Lärm-	Der Betrieb auf der Bahnlinie Nürnberg – Bamberg wird durch die vorliegende Planung durch die notwendigen Baumaßnahmen oder die späteren Nutzungen nicht gestört oder beeinträchtigt. Dies gilt auch für die Bepflanzungen. Die Belange des Eisenbahnbetriebs wurden im Planungsprozess umfassend gewürdigt und berücksichtigt. Auswirkungen auf die Planungen der DB und des EBA im Bereich des PFA 16 „Fürth Nord“ der VDE 8.1 ergeben sich nicht. Die Errichtung eines zusätzlichen Gleises bleibt auch bei Umsetzung der vorliegenden Planungen sichergestellt. In diesem Zuge wird darauf hingewiesen, dass bereits jetzt ein rechtskräftiger Bebauungsplan im Änderungsbereich besteht, welcher die Errichtung eines zusätzlichen Gleises auf der Westseite der bestehenden Gleise aufgrund des dann zu erwartenden zusätzlichen Immissionskonfliktes einschränkt. Hinsichtlich möglicher Mehrkosten für den Immissionsschutz aufgrund der Planungen ist festzustellen, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung den Immissionskonflikt mit Lärmbelastungen aus dem Bahnbetrieb bereits eigenständig löst. Hierzu wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt und die dortigen Immissionsschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten berücksichtigt bereits eine Prognose für die Entwicklung der Verkehrsemissionen aus dem Bahnbetrieb. Somit sind im Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Mehrkosten für Lärmschutz ergeben sich für das Ausbauprojekt VDE 8.1 aus den Planungen nicht. Im Gutachten wurden alle seitens der Bahn bekanntgegebenen Linien im Prognosezeitraum 2025 berücksichtigt. Vielmehr ist festzustellen, dass durch die vorliegenden Planungen der Vorhabensträger den Lärmschutz für das städtebauliche Umfeld realisiert und so-

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

schutzes auswirken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG bzw. DB Energie GmbH) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

mit faktisch eine bestehende Aufgabe der Lärmsanierung des bestehenden Bahnbetriebs für die Bestandstrassen übernimmt.

Die DB wurde gesondert am Verfahren beteiligt und deren Stellungnahme gesondert behandelt und abgewogen.

Die Anregungen des Eisenbahnbundesamtes werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

-BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH:</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. 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. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen	Die vorhandenen Telekommunikationslinien des Versorgers befinden sich im Wesentlichen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Lediglich der letzte Abschnitt mit verschiedenen Hausanschlussleitungen befindet sich im neu überplanten Bereich. Diese Leitungen können jedoch im Grundsatz nicht weiterverwendet werden, da sie die überplanten Flächen unzureichend erschließen. Eine Anpassung der Verkehrswege an die best. Leitungen sind nicht erforderlich. Für das Planungsgebiet sind daher neue Versorgungsleitungen zu erstellen. Der Versorger wird daher im Rahmen der Erschließungsplanung intensiv in die Planungen einbezogen und eine koordinierte und wirtschaftliche Ausführung gewährleistet.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse 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 2013; 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 werden

Eine Festsetzung von Leitungstrassen für den Versorger auf Ebene der Bauleitplanung ist in Abwägung aller Belange nicht erforderlich. Der Forderung wird nicht nachgekommen. Die Gewährleistung ausreichender Trassen ist mit den geplanten Verkehrsfläche und Verkehrswegen hinreichend sichergestellt.

Die weiteren Hinweise zu Leitungstrassen und Baumpflanzungen sind bereits enthalten.

Das seitens des Einwendungsführers benannte Merkblatt der FSVG ist wortgleich mit dem Merkblatt des DVGW und des DWA. Damit sind die Hinweise des Einwendungsführers in dieser Sache berücksichtigt und werden durch den Vorhabensträger und seine Planer bei der weiteren Erschließungsplanung sowie bei den Baumaßnahmen berücksichtigt.

Die Anregungen der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen und - soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich - berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>1&1 Versatel:</u> vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben. Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beige-fügten Planauszug. Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind. Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabel- anlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden. Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung.	Wird zur Kenntnis genommen, keine Veranlassung. Die Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur wird dem Vorhabensträger übermittelt. Die Anregungen der Fa. 1&1 Versatel werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:</u> Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DschG) Stadt Fürth: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 im Bereich "Schuckertstraße" <u>Zuständige Gebietsreferenten:</u> Bodendenkmalpflege: Herr Martin Nadler M.A. Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler besteht Einverständnis (Begründung S. 78, Punkt 9.11). Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 DSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch.	Der Hinweis auf die Meldepflicht wird aufgenommen. Die Anregung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Industrie- und Handelskammer</u> <u>Nürnberg für Mittelfranken:</u> mit Ihrem Schreiben vom 29.01.2018 haben Sie uns an o.g. Verfahren beteiligt. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der IHK als Träger öffentlicher Belange und äußern unsere Bedenken und Anregungen in folgender Stellungnahme. Aus § 1 Absatz 1 Satz 1 des Kammergesetzes formuliert sich der Handlungsauftrag an die Industrie- und Handelskammern das Gesamtinteresse der gewerblichen Wirtschaft in der Region wahrzunehmen. Das bedeutet, dass die IHK die Aufgabe hat, sich abwägend und ausgleichend in die entsprechenden Diskussionsprozesse zur Entwicklung von Wirtschaftsstandorten einzubringen. Dabei gehören die Flächenbereitstellung für Gewerbe und Wohnen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung selbstverständlich unmittelbar zusammen. Gemäß dem Grundsatz des Flächensparens müssen Flächen nachverdichtet werden, um den Bedarf weiterhin decken zu können. Jedoch sollten bei dieser Entwicklung nach wie vor verträgliche Lösungen gefunden werden. Zu einer nachhaltigen Flächenentwicklung gehört aus Sicht der IHK die gleichberechtigte Nutzungsmöglichkeit von Gewerbe und Wohnen. Im vorliegenden Fall wird ein ehemals gewerblich genutztes Areal in Wohnbaufläche umgenutzt. Ein Vorgang, der in den vergangenen Jahren wiederholt auftritt, ohne dass im gleichen Maße Flächen für Gewerbe zur Verfügung gestellt wird. So ist nach einer Auswertung der Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik die Flächennutzung für Industrie und Gewerbe zwischen 2011 und 2015 um 4,0 % gesunken, obgleich Arbeitsplätze und Bruttosozialprodukt angestiegen sind. Das zeigt die Verdrängung des Gewerbes aus der Fläche und gleichzeitig eine höhere Flächenproduktivität unserer Betriebe	Die Grundsatzentscheidung zur Umwandlung der Änderungsbereichs von gewerblichen Nutzfläche in Wohnbauflächen wurde im vorliegenden Fall bereits im Jahr 2008 durch den Stadtrat der Stadt Fürth getroffen. Diese Entscheidung erfolgte unter dem Gesichtspunkt der erheblichen Nachfrage nach Wohnbauflächen und den auch durch den Einwendungsführer benannten bereits bekannten Konflikten der gewerblichen Nutzungen mit dem städtebaulichen Umfeld. Der Fortbestand dieser Situation mit einer anzunehmenden Verschärfung bei einer Intensivierung und Weiterentwicklung der Gewerbenutzungen entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf dem Gesamtgebiet ist in Abwägung aller Belange als wenig geeignet anzusehen. Diese Entscheidung wurde für das vorliegende Planungsgebiet im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Beratungen in den Gremien der Stadt Fürth in den Jahren 2014 – 2017 bestätigt. Der nun überplante Standort in Abwägung aller Belange ist nicht mehr als langfristig guter Entwicklungsstandort anzusehen. Seit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Gewerbeflächen in den 1970er Jahren haben sich die Wohnnutzungen in Stadeln stark vermehrt und sind an die Gewerbestrukturen herangerückt. Der ursprüngliche Vorteil der Gewerbefläche durch den Bahnanschluss ist zwischenzeitlich kein Standortvorteil mehr. Vielmehr wird ein Großteil des Gewerbeverkehrs heutzutage über die Straße abgewickelt. Die Straßeninfrastruktur für die Anbindung des Gewerbegebietes hat sich im Umfeld aber vorrangig in Bezug auf die Wohnbaunutzungen entwickelt, so dass die gewerblichen Nutzflächen unter einem erheblichen Standortnachteil leiden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Gerade im Bereich der „Schuckertstraße“ mit seiner spezifischen Situation entlang der Bahngleise mit erhöhten Lärmemissionen durch den Bahn- und Flugverkehr sowie potenziellen Erschütterungen durch die Bahn sähen wir die Möglichkeit, einen Teil des Gebietes weiterhin gewerblich zu nutzen. Zudem kommen die Nähe zum Bahnhof und zur Autobahn Gewerbeansiedlungen entgegen. Ein gewerblicher Riegel entlang der Bahntrasse könnte sich dabei positiv auf das dahinterliegende Wohnen auswirken. Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ nach § 6a BauNVO könnte bei einer solchen Nutzungsmischung zum Tragen kommen. Darin sähen wir auch einen größeren Schutz für die bestehenden Unternehmen im Norden und Nordwesten des Gebietes.

Die IHK hat sich kraft Gesetz für die Standortsicherheit der bestehenden Betriebe einzusetzen. Bei der starken Nachverdichtung mit Wohnen könnte es zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen. Bereits heute ist die Erreichbarkeit der angrenzenden Unternehmen mit Schwerlastverkehr (40-Tonner und Tieflader) oftmals erschwert und es kommt zu Konflikten mit Anwohnern. Bei einer Zunahme der Wohnbevölkerung an diesem Standort könnte sich die Konfliktsituation noch verschärfen und die Weiterentwicklung der Betriebe gefährden. Aus diesem Grund bitten wir im Rahmen der Planung eine konfliktfreie Erreichbarkeit der Betriebe sicherzustellen und mögliche Lösungen gemeinsam mit den betroffenen Gewerbetreibenden zu erarbeiten.

Die angeführten Gründe führen zu den genannten Bedenken und Einwänden seitens der IHK in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen, obgleich wir es begrüßen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine innerstädtische Brache revitalisiert werden soll, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Für fachliche Gespräche zur Erarbeitung einer einvernehmlichen Lösung der gesamtwirtschaftlichen Interessen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Eine positive Entwicklung als Gewerbeflächen ist nicht zu erwarten, vielmehr ist mit einer städtebaulich nicht erwünschten Entwicklung mit nachrangigen und ungeeigneten Gewerbestrukturen und Nutzern zu rechnen. Eine werthaltige und nachhaltige Entwicklung als Gewerbestandort ist nicht zu erwarten.

Eine Entwicklung als Wohnstandort kann hier an dieser Stelle, trotz aller Herausforderungen aus den Randbedingungen (Verkehrslärmemissionen, Erschütterungen etc.), eine deutlich bessere städtebauliche Entwicklung gewährleisten und gleichzeitig einen Beitrag zur Befriedigung der massiven Nachfrage nach Wohnbauflächen in Fürth leisten. Die bekannten Immissionskonflikte können hinreichend sicher gelöst werden, so dass auch hieraus keine Hemmnisse für die Entwicklung als Wohnstandort entstehen.

An der Grundsatzentscheidung wird daher im vorliegenden Fall festgehalten.

Die Belange der Wirtschaft werden trotz dieser Entscheidung hinreichend gewahrt. Die Gremien der Stadt Fürth haben zwischenzeitlich eine revidierte Grundsatzentscheidung getroffen, keine Gewerbeflächen mehr in Wohnflächen umzuwandeln. Somit sind ähnliche Entwicklungen an anderen Standorten unwahrscheinlich. Im vorliegenden Fall sind aber die Belange der guten städtebaulichen Entwicklung und der Nachfrage nach Wohnbauflächen der Vorzug vor den Interessen der Gewerbetreibenden zu geben. Hierbei ist auch die zwischenzeitlich nachrangige Eignung des Standorts als Gewerbestandort zu beachten. Die Stadt Fürth hat zudem an anderen Stellen neue Gewerbefläche erschlossen und verfügbar gemacht (bspw. Umfeld Hardhöhe, Schwabacher Straße). In vielen Gewerbegebieten sind zudem noch Flächenreserven vorhanden. Eine Nachverdichtung ist daher auch im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete anzustreben und zu befördern.

Die konfliktminimierte Erreichbarkeit des weiter bestehenden Gewerbebetriebs bleibt aus Sicht der Stadt Fürth hinreichend sicher gewahrt. An der grundsätzlichen Verkehrserschließung ergeben sich durch die Planungen keine Verschlechterungen, die zusätzlichen Verkehrsbelastungen sind als ver-

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	treten zu errichten. Gleiches gilt grundsätzlich für die Belange der bestehenden Gewerbetreibenden im städtebaulichen Umfeld. Eine Entwicklung des Standortes als urbanes Gebiet ist in Abwägung aller Belange als wenig geeignet anzusehen. Aus fachlicher Sicht stellt der Standort durch seine Randlage im keine geeigneten Randbedingungen für ein urbanes Gebiet dar. Das beachtende städtebauliche Umfeld ist vorrangig durch Wohnnutzungen geprägt. Eine für ein urbanes Gebiet erforderliche Entwicklung von Gewerbestrukturen ist am Standort in geeigneter Weise aus Sicht der Stadt Fürth nicht zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass mit der in einem urbanen Gebiet verbundenen gegenüber eine Wohngebiet deutlich höheren Verdichtung mit nachteiligeren Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu rechnen ist. In Abwägung aller Belange wird daher eine Entwicklung als urbanes Gebiet nicht angestrebt, sondern an der Entwicklung als Wohnbauflächen festgehalten. Die Einwände der Industrie- und Handelskammer werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Pfleger für Geh- und Radwege:</u> nachfolgend meine Stellungnahme als Pfleger Fuß- und Radwege der Stadt Fürth. Ich beziehe mich in meiner Stellungnahme <u>ausschließlich auf die Belange als Pfleger der Fuß- und Radwege</u>, darüberhinausgehende Belange (Ökologie, Naturschutz u.ä.) werde ich auf anderem Wege im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten vorbringen. • <u>Stellplatzsatzung der Stadt Fürth - Fahrradabstellmöglichkeiten</u> Ziel der Stadt Fürth ist 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 sowie üblicher Fahrräder sind jedoch wetter- und insbesondere diebstahlgeschützte Abstellmöglichkeiten erforderlich. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, wie die Verpflichtung der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth zur Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten erfüllt werden soll. Es sind daher <u>wohnnortnahe, wetter- und diebstahlgeschützte Abstellmöglichkeiten zu schaffen</u>. Ich beantrage für die Baufelder WA 1 bis WA 5 die Errichtung von mehreren, dezentral im Plangebiet verteilten, wetter- und diebstahlgeschützten Unterstellmöglichkeiten (z.B. Fahrradhäuschen http://www.orion-bausysteme.de/de/aktuell/2016/kadura oder doppelstöckige Fahrradabstellanlage mit Hebeliften z.B. http://www.orion-bausysteme.de/de/zertifizierte-funktionsparker/doppelstockparker) oder gleichwertiger Unterstellmöglichkeiten direkt vor den jeweiligen Häusern. Für das Baufeld WA 6 sind im Parkhaus Fahrradabstellmöglichkeiten in entsprechender Anzahl zu errichten.	<u>Fahrradabstellmöglichkeiten:</u> Die Anzahl der notwendigen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wird in der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth geregelt. Für die geplanten Reihenhäuser ist demnach kein gesonderter Nachweis erforderlich, da davon ausgegangen wird, dass diese auf den privaten Flächen untergebracht werden. Für den geplanten Geschosswohnungsbau erfolgt der Nachweis gem. den Maßgaben der Satzung. Bei einer max. Anzahl von 65 Wohnungen und der Annahme einer Wohnungsgröße zwischen 50 und max. 129 m² sind pro Wohnung 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Dementsprechend sind voraussichtlich max. 130 Stellplätze herzustellen. Auf Festsetzungen zur Lage der Fahrradstellplatzanlagen kann im Bereich der geplanten Reihenhaustrukturen verzichtet werden, da hier davon ausgegangen wird, dass Fahrräder im Privatbereich abgestellt werden. Öffentliche Abstellangebote sind nicht erforderlich. Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus erfolgt die Herstellung voraussichtlich innerhalb der geplanten baulichen Strukturen. Auf gesonderte Festsetzungen kann hier in Abwägung aller Belange ebenfalls verzichtet werden. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die notwendigen Flächenpotentiale für den Nachweis sind vorhanden. Die Hinweise zur Art der Ausführung von Fahrradabstellanlagen werden an den Vorhabensträger übermittelt. Dies gilt auch für die Empfehlung, Fahr-

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

• <u>Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich</u> Ich begrüße die Ausweisung als „verkehrsberuhigter Bereich“. Kritisch ist jedoch der Abschnitt von der Schuckertstraße bis zur Ein- und Ausfahrt des Parkhauses. Das hohe Verkehrsaufkommen macht es hier erforderlich, durch umfassende bauliche und gestalterische Maßnahmen den Charakter des „verkehrsberuhigten Bereichs“ klar ersichtlich zu machen. • <u>Tiefgaragen oder vergrößertes Parkhaus</u> In dem vorliegenden Entwurf wird trotz Parkhaus eine hohe Anzahl der Parkplätze in Form von ebenerdigen Stellplätzen errichtet, dieses führt zu einem sehr hohen Flächenverbrauch und städtebaulich negativen Effekten und verminderter Aufenthaltsqualität, es wird daher empfohlen zusätzlich <u>Tiefgaragen oder ein vergrößertes Parkhaus zu errichten</u> um die Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität nachhaltig zu verbessern.	radstellplätze im Bereich der geplanten Parkgarage anzulegen. Die Umsetzung obliegt aber dem Vorhabensträger. Festsetzungen sind nicht erforderlich, die angemessene Berücksichtigung ist durch die Maßgaben der Stellplatzsatzung gewährleistet. <u>Verkehrsberuhigter Bereich:</u> Die Ausgestaltung des Verkehrsberuhigten Bereiches wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Der Einwendungsführer wird dann nochmals gehört. Die abgestimmte Ausführung wird im städtebaulichen Vertrag fixiert. <u>Tiefgarage oder vergrößertes Parkhaus:</u> Die festgesetzten Flächen für Stellplätze dienen dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung. Diese sollten sich möglichst in kurzer Entfernung zu den zugeordneten Wohnungen/Häusern befinden. Eine über das vorgenommene Maß hinausgehende Konzentration der Stellplatzanlagen ist in Abwägung aller Belange daher nicht möglich. Die Errichtung von Tiefgaragen wurde im Vorfeld geprüft, scheidet aber aufgrund der lokalen Baugrundverhältnisse aus. Eine Vergrößerung der Parkgarage ist in Abwägung aller Belange nicht sinnvoll. Der Vorentwurf der Planung sah zunächst ein größeres Parkhaus vor. Dieses traf auf erheblichen Widerstand aus der Öffentlichkeit. Die Größe des Parkhauses wurde als städtebaulich nicht verträglich für das Umfeld erachtet und daher abgelehnt. Diesen Widerständen wurde in Abwägung aller Belange mit dem reduzierten Parkhaus Rechnung getragen. Eine erneute Vergrößerung würde dieser Abwägung widersprechen und wird daher nicht weiterverfolgt.
---	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

- Gesamtverkehrskonzept – Umweltfreundliche Mobilität
Umweltfreundliche Mobilität sollte im Rahmen des „Umweltverbundes“ durch zu Fuß gehen, Radfahren und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel erfolgen. In Ergänzung hierzu ist in einem geringen Umfang auch motorisierter Individualverkehr erforderlich, dieser sollte in Form von CarSharing mit E-Fahrzeugen erfolgen. Daher beantrage ich ein umfassendes Mobilitätskonzept bestehend aus dem „Umweltverbund“ und E-CarSharing und entsprechender Umsetzung der hierfür erforderlichen Maßnahmen.
- Infrastruktur für zukünftige E-Mobilität
Darüber hinaus ist für die zukünftige E-Mobilität in Form von Privatfahrzeugen die hierfür notwendige Infrastruktur zu errichten

Gesamtverkehrskonzept:

Die Forderung eines Gesamtverkehrskonzeptes kann bezogen auf den im Verhältnis kleinen Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht sinnvoll umgesetzt werden. Vielmehr müsste ein Verkehrskonzept auf einer übergeordneten Ebene mindestens für den Ortsteil Stadeln erstellt werden. Gesamträumliche Verkehrsanforderungen können nicht lokal auf Ebene der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans gelöst werden. Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen, jedoch auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung nicht weiterverfolgt.

Infrastruktur für zukünftige E-Mobilität:

Der Hinweis wird an den Vorhabensträger weitergegeben. Eine Umsetzung hängt jedoch auch an der Leistungsfähigkeit des Versorgungsnetzes im Umfeld und den verfügbaren Leitungskapazitäten bezgl. der Gleichzeitigkeit der Ladevorgänge.

Die Anregungen des Pflegers für Geh- und Radwege werden zur Kenntnis genommen, werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Pflegschaft für öffentliche Anlagen:</u> ich bedanke mich für die Beteiligung und nehme zu dem geplanten Vorhaben wie folgt Stellung: Vorbemerkung: In der Anfangsphase der Planung war nur auf der östlichen Teilfläche eine Reihenhausbebauung auf der gewerblichen Baufläche vorgesehen. Jetzt wird ein stärker verdichteter Bebauungsplan mit einem Gebäuderiegel und Parkhaus entlang der Bahn vorgelegt. Es soll auch ein weiteres Grundstück um das ehemalige BIG Verwaltungsgebäude, ebenfalls eine gewerbliche Baufläche, nun auch für Wohnzwecke genutzt werden und der großzügige Grünbereich leider gänzlich entfallen. 1 Artenschutz 1.1 Für den Abbruch der Gewerbebauten im östlichen Teil neben der Bahn liegt keine begleitende artenschutzrechtliche Untersuchung vor. Daher kann jetzt nicht mehr festgestellt werden, welche geschützte Arten dort vertrieben wurden. 1.2 Bei der vorhandenen saP Potentialanalyse ist zu wenig auf die noch vorhandene Grünanlage beim ehemaligen BIG-Verwaltungsgebäude eingegangen worden. Dort müssten zusätzlich Tagfalterarten und Libellen zu finden sein. Daher muss im Bebauungsplan soviel wie möglich getan werden, um den begrüneten Bereich zu erhalten und Gebäudebrütern Nistmöglichkeiten zu geben.	<u>Vorbemerkung:</u> Der Umgriff des geplanten Geltungsbereichs wurde 2008 bereits beschlossen und im Rahmen der Vorentwurfsplanung so auch in den Gremien der Stadt Fürth diskutiert. An der grundsätzlich zur Überplanung vorgesehenen Fläche wurden keine Veränderungen vorgenommen. <u>Artenschutz:</u> Zu den erfolgten Abbruchmaßnahmen vor Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung liegen keine Angaben bezgl. einer artenschutzrechtlichen Prüfung vor. Grundsätzlich gilt, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung dann durchzuführen ist, wenn entsprechend Anhaltspunkte vorhanden sind. Die Abbruchmaßnahmen wurden vor Wiederaufnahme des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch den damaligen Eigentümer des Grundstückes vorgenommen. Hinweise auf artenschutzrechtliche Aspekte lagen zum damaligen Zeitpunkt nicht vor. Der Abbruch wurde unter Beachtung der geltenden Regeln und Gesetze durchgeführt. Während des Abbruchs sind der Bauherr und seine Vertreter für die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen verantwortlich gewesen. In diesem Zeitraum sind keine Hinweise dahingehend eingegangen oder erkennbar gewesen, dass Verletzungen der gesetzlichen Maßgaben vorlagen. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass durch den Abbruch geschützte Arten vertrieben wurden. Dies wäre Spekulation. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren wurde der NACH Abbruch vorlie-

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	gende Zustand der Flächen NEU beurteilt. Hierbei wurde der gesamte Änderungsbereich einbezogen. Dies dient der Absicherung der Vollzugsfähigkeit der Planung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Maßgaben. Da die artenschutzrechtliche Prüfung aus zeitlichen Gründen während der Vorplanungen nicht während der relevanten tatsächlichen Beobachtungszeiträume durchgeführt werden konnte, wurde daher zunächst eine Potentialabschätzung ALLER möglicherweise vorkommenden Arten vorgenommen. Der beauftragte Biologe hat hierzu nochmal erläutert: „bei einer saP-Potentialanalyse wird das potentielle Vorkommen von saP-relevanten Tier- und Pflanzenarten d.h. der nach europäischem Recht in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL geschützten Arten, geprüft. Im Bereich der Stadt Fürth ist von den o.g. geschützten Libellen und Schmetterlingen nur die Grüne Flußjungfer <i>Ophiogomphus cecilia</i> als vorkommend gemeldet. Der untersuchte Bereich und auch die Grünanlage ist definitiv kein Lebensraum, in dem diese Art vorkommen könnte. Die Grüne Flußjungfer ist eine Charakterart naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes, wobei sie hauptsächlich an den Mittel- und Unterläufen vorkommt. Die Fließgewässer dürfen nicht zu kühl sein und benötigen sauberes Wasser, kiesig-sandigen Grund, eine eher geringe Fließgeschwindigkeit und Bereiche mit geringer Wassertiefe.“ Gemäß dieser Stellungnahme sind im Untersuchungsgebiet keine Vorkommen von saP-relevanten Libellen- und Tagfalterarten zu erwarten. Die sich aus der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse ergebenden Maßgaben wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft insbesondere die erforderlichen Maßnahmen für Reptilien und Gehölz- und Spaltenbrüter. Somit ist festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Belange umfassend gewahrt sind. Weitergehende Grünanlagenfestsetzungen können hieraus nicht abgeleitet werden. Zwischenzeitlich wird eine tatsächliche spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch den beauftragten Biologen durchgeführt. Aufgrund der notwendigen Beobachtungszeiträume für Zau-
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

2 Flächennutzungsplan 2.1 Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das wäre auch hier die richtige Nutzung. 2.2 Die östlichen bahnnahe Bereiche sind durch Lärmbelastungen (Bahn und Flugverkehr), Staub, Funkenflug, Erschütterungen und elektromagnetische Felder aus dem Bahnverkehr für eine gesunde Wohnnutzung nicht geeignet. Zumal keine Lärmschutzwand, bzw. -wall mehr vorgesehen ist. Ich wende mich daher gegen die Umnutzungen zu einem Wohngebiet.	neidechsen, sind im Juli noch örtliche Begehungen notwendig. Lt. Mitteilung des Biologen von 28.06.2018 wurden bisher KEINE besonders geschützten Vogel- oder Reptilienarten festgestellt. Die bereits getroffenen Festsetzungen zum Artenschutzrecht bilden einen Worst-Case ab. Tatsächlich ist nach aktuellem Kenntnisstand mit einer geringeren Eingriffsschwere zu rechnen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird der folgenden öffentlichen Auslegung beigelegt. <u>Flächennutzungsplan:</u> <u>Festhalten an der bisherigen Darstellung als gewerbliche Nutzflächen</u> Die Entscheidung zur Umwandlung des vorliegenden Änderungsbereichs von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen wurde bereits 2008 mehrheitlich in den Gremien der Stadt Fürth so getroffen. Anderweitige oder gegenläufige Mehrheitsentscheidungen hierzu liegen nicht vor. Diese Entscheidung erfolgte unter dem Gesichtspunkt der erheblichen Nachfrage nach Wohnbauflächen und den auch durch den Einwendungsführer benannten bereits bekannten Konflikten der gewerblichen Nutzungen mit dem städtebaulichen Umfeld. Der Fortbestand dieser Situation mit einer anzunehmenden Verschärfung bei einer Intensivierung und Weiterentwicklung der Gewerbenutzungen entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplan auf dem Gesamtgebiet ist in Abwägung aller Belange als wenig geeignet anzusehen. Diese Entscheidung wurde für das vorliegende Planungsgebiet im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Beratungen in den Gremien der Stadt Fürth in den Jahren 2014 – 2017 bestätigt. Der nun überplante Standort ist in Abwägung aller Belange nicht mehr als langfristig guter Entwicklungsstandort anzusehen. Seit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Gewerbeflächen in den 1970er Jahren haben sich die Wohnnutzungen in Stadeln stark vermehrt und sind an die Gewerbestrukturen herangerückt. Der ursprüngliche Vorteil der Gewerbefläche durch den Bahnanschluss ist zwischenzeitlich kein Stand-
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

ortvorteil mehr. Vielmehr wird ein Großteil des Gewerbeverkehrs heutzutage über die Straße abgewickelt. Die Straßeninfrastruktur für die Anbindung des Gewerbegebietes hat sich im Umfeld aber vorrangig in Bezug auf die Wohnbaunutzungen entwickelt, so dass die gewerblichen Nutzflächen unter einem erheblichen Standortnachteil leiden.

Eine positive Entwicklung als Gewerbeflächen ist nicht zu erwarten, vielmehr ist mit einer städtebaulich nicht erwünschten Entwicklung mit nachrangigen und ungeeigneten Gewerbestrukturen und Nutzern zu rechnen. Eine werthaltige und nachhaltige Entwicklung als Gewerbestandort ist nicht zu erwarten.

Eine Entwicklung als Wohnstandort kann hier an dieser Stelle, trotz aller Herausforderungen aus den Randbedingungen (Verkehrslärmemissionen, Erschütterungen etc.), eine deutlich bessere städtebauliche Entwicklung gewährleisten und gleichzeitig einen Beitrag zur Befriedigung der massiven Nachfrage nach Wohnbauflächen in Fürth leisten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. den Maßgaben des § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der Maßgaben des §13a berichtigt.

Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet aus dem Bahnbetrieb

Die Immissionsbelastungen aus dem Bahnbetrieb wurden umfassend im Rahmen diverser Gutachten untersucht. Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, ein Erschütterungsgutachten, sowie ein Gutachten über die Auswirkungen der Elektromagnetischen Felder der Bahnstromoberleitungen. Alle Gutachten waren während der Behördenbeteiligung zur Einsichtnahme mit verfügbar und sind zusammenfassend in der Begründung der Bauleitplanung behandelt, bewertet und abgewogen. Die erforderlichen Maßgaben der Gutachten wurden als Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen. Unter Beachtung dieser Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Gutachten werden in der Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

3. Grünflächen und Bäume Die vorgesehene sehr enge Bebauung lässt in den Gärten und Höfen wenig Raum für Grünflächen. Durch die Planungen entfallen einige prägnante Bäume. Verschiedene Bäume und Baumgruppen sind aber erhaltenswürdig. 3.1 Entlang der Theodor-Heuss-Straße (1-31). Diese sind erhaltungswürdig und ortsbildprägend. Sie bilden einen Lebensraum für viele Kleinlebewesen. Die Parkgarage muss im südlichen Bereich einen größeren Abstand einhalten. 3.2 Die nördliche Baumreihe (32-37) ist erhaltenswürdig. Das Baufenster WA3 soll verändert werden, sodass nur im Bereich des alten Baukörpers eine Bebauung möglich wird.	Für die Planung der Gebäude wurde unter anderem festgesetzt, dass die Gebäude entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes keine Aufenthaltsräume mit Öffnungen nach Osten haben dürfen. Im Ergebnis wird daher voraussichtlich eine Laubengangerschließung realisiert und so der notwendige Schallschutz gewährleistet. Der Lärmschutz ist im Planungsgebiet umfassend gewährleistet. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist unter Beachtung der Festsetzungen zum Immissionsschutz verträglich. <u>Grünflächen und Bäume</u> Im Vorfeld der Planungen wurde eine Baumbestandserfassung mit Bewertung des Erhaltungszustandes durchgeführt. Diese Bewertung ist in die Planungen eingeflossen. <i>Baumbestand entlang der Theodor-Heuss-Straße:</i> In den dortigen Baumbestand wird nicht eingegriffen. Der Baumbestand befindet sich außerhalb des Planungsgebietes auf öffentlichem Grund. Ggf. wird im Rahmen der notwendigen Verkehrssicherungspflicht ein Pflegeschnitt an den bestehenden Bäumen vorgenommen. Dies dient auch dem langfristigen Erhalt des Baumbestandes. Ein Verschieben der Parkgarage ist nicht erforderlich. <i>Nördlicher Baumbestand 32-37</i> Der Baumbestand 32-34 befindet sich außerhalb des Planungsgebietes und wird erhalten. Während der Baumaßnahmen werden entsprechende Baumschutzmaßnahmen entsprechend der Vorgaben der ökologischen Baubegleitung und gem. den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Der Erhalt der Bäume 35- 37 ist in Abwägung aller Belange nicht möglich. Gem. Rücksprache mit dem Baumsachverständigen sind diese Bäume in ihrer qualitativen Wertigkeit als nachrangig einzustufen. Ein Entfall ist vertretbar.
---	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

3.3 Durch das Baufenster WA2 wird die vorhandene Grünfläche zerstört. Um den Lebensraum für Flora und Fauna zu erhalten, beantrage ich, dort die Grünfläche soweit wie möglich zu erhalten und als öffentliche Grünanlage zu übernehmen. Zudem können dann die erhaltenswürdigen Bäume (38-48 und 50.52) erhalten bleiben.	Den Belangen einer sinnvollen Entwicklung der Wohnbaunutzung ist der Vorrang zu geben. Eine Reduzierung der Bebauung auf die Außenmaße der bestehenden Bebauung ist in Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, als nicht sinnvoll zu erachten. An den bestehenden Planungen wird festgehalten. Zum Baumbestand ist zudem anzumerken, dass Teile der bestehenden Bäume im Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen gepflanzt wurden. Somit wäre auch im Falle des Beibehalts des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Abwägung der verschiedenen Interessenslagen, Erschließungsansprüche und Schutzgüter notwendig. Ein vollständiger Erhalt des Baumbestandes wäre auch unter diesen Randbedingungen als nicht realistisch unzureichende Abwägung der Gesamtinteressenslage zu bewerten. <i>Baufenster WA2:</i> Bei den Planungen des Umfeldes um das Baufenster WA 2 wurde ebenfalls auf einen bestmöglichen Erhalt der bestehenden Bäume geachtet. Dies betrifft insbesondere den Erhalt des Baumes 38, für den sogar die Lage der gepl. neuen Erschließungsstraße verlegt wurde. Die Rodung der im Plan gekennzeichneten Bäume ist vertretbar, da diese bezüglich ihrer raumbildenden Wirkung weniger relevant sind. Ein Verzicht auf die Bebauung des Baufensters WA 2, wie gefordert, ist unter Beachtung der erheblichen Nachfrage nach Wohnbauflächen als nicht sinnvoll zu erachten. Zudem wird im Umfeld der Baufelder WA 4 – 6 eine erhebliche Entsiegelung vorgenommen und für die gerodeten Bäume Ersatzpflanzungen vorgenommen. Im städtebaulichen Vertrag werden für gem. Baumschutzverordnung geschützte Bäume, welche gerodet werden, die notwendigen Ersatzmaßnahmen vereinbart. Im Bereich der Baumreihe 46-52 wird der Erhalt der Bäume mit Ausnahme des Baumes 50 festgesetzt. Die Eingriffe in den Baumbestand wurden somit auf das erforderliche Minimum reduziert.
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

4. Verkehrsbelastung 4.1 Die eingezeichneten Parkmöglichkeiten liegen bei 200 PKW-Abstellplätzen für 106 Wohneinheiten. Diese Relation erscheint mir sehr hoch. Hier ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in der Theodor-Heuss-Straße, der relativ engen Alfred-Nobel und Schuckertstraße zu rechnen. Ich beantrage eine Darlegung der zusätzlichen Verkehrsströme. 4.2 Ein Ausweichen auf den ÖPNV ist zur Hauptverkehrszeit schlecht möglich, denn die Busverbindungen sind in den Morgenstunden schon stark ausgelastet. 4.3 Auch der Baustellenbetrieb muss über die enge Zufahrt abgewinkelt werden. 5. Umweltaspekte im Bebauungsplan 5.1 Regenwassernutzung soll vorgesehen werden, um sparsam mit der Ressource Wasser umgehen zu können und die Kanalisation zu entlasten. Ich beantrage eine Berechnung, ob die Kanalisation noch zusätzliches Abwasser aufnehmen kann.	<u>Verkehrsbelastung</u> Im Planungsgebiet werden insgesamt 144 Stellplätze hergestellt. Dies entspricht dem erforderlichen Stellplatznachweis gem. Stellplatzsatzung zzgl. insgesamt 15 Besucherstellplätzen. Die Annahmen der Einwendungsführerin sind daher nicht richtig. Die bestehenden ÖPNV-Anbindungen im Umfeld sind als ausreichend anzusehen. Die bestehenden Straßen sind zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs noch hinreichend leistungsfähig. Dies wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zwischenzeitlich bestätigt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan für das weitere Verfahren mit beigelegt. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ist auch unter Beachtung des Baustellenverkehrs gegeben. Für die unmittelbaren Straßen im Umfeld wird zudem vor Durchführung der Baumaßnahmen eine Beweissicherung im Sinne einer Zustandsfeststellung vorgenommen. Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im städtebaulichen Umfeld bleiben gewahrt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Zusammenfassung der wesentlichen Bestandteile der Untersuchung beigelegt. <u>Umweltaspekte im Bebauungsplan</u> <u>Regenwassernutzung und Kanalisation:</u> Eine Versickerung von Regenwasser im Planungsgebiet ist vollumfänglich gem. Bodengutachten nicht möglich. Eine zumindest teilweise Überleitung in die bestehende Kanalisation wird voraussichtlich notwendig werden. Gem. Vorabstimmung mit der Stadtentwässerung sind die bestehenden Kanäle im Umfeld des Planungsgebietes stark belastet bzw. überlastet. Zur Entwässerung
---	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

5.2 Als Maßnahmen für den Klimaschutz sind im Bebauungsplan regenerative, ressourcenschonende und emissionsarme Heizungssysteme (z.B. Kraft-Wärme- Kopplung) vorzusehen, bei denen möglichst regenerativer Brennstoff einzusetzen ist. Ebenso sollen Fotovoltaik Anlagen vorgeschrieben werden. 5.3 Bei allen Flachdächern und leicht geneigten Dächern ist eine extensive Dachbegrünung vorzuschreiben. 6. Soziale Einrichtungen Es fehlt ein Nachweis, z.B. dass genügend Kindertagesstätten und Schulplätze vorhanden sind. Es ist nicht dargelegt, wie eine neue Siedlung in dieser Größenordnung in das soziale Umfeld eingebunden werden kann.	rung des Planungsgebietes wird daher eine gedrosselte Einleitung realisiert. Somit kann die Entwässerung sicher gewährleistet werden. Bei der Entwicklung des Planungsgebietes werden auch abflussmindernde Maßnahmen wie das festgesetzte Gründach auf dem WA 6 berücksichtigt. <i>Maßnahmen zum Klimaschutz:</i> Im Planungsgebiet ist bereits die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes geplant. Festsetzungen diesbezüglich sind zudem entbehrlich, da hierzu umfangreiche Vorgaben im Rahmen der ENEV sowie des EEWärmeG bereits Vorgaben machen. <i>Flachdächer und Dachbegrünung:</i> Für das Baufenster WA 6 ist bei Ausführung mit Flachdach bereits die Gestaltung als extensives Gründach festgesetzt. Im Übrigen werden die Gebäude im Planungsgebiet weitestgehend mit Satteldach errichtet. Zusätzliche Festsetzungen sind entbehrlich. <u><i>Soziale Einrichtungen</i></u> Der Vorhabensträger wird im Rahmen einer Infrastrukturabgabe seinen Beitrag leisten. Details hierzu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Entwicklung der Kita und Schulangebote in Fürth ist eine grundsätzlich akute Aufgabe in Fürth und auch in Stadeln, die nicht von den vorliegenden Planungen ausgeht. Der zu erwartende zusätzliche Bedarf wird in die weiteren Fachplanungen mit einbezogen. Die städtebauliche und sozialverträgliche Einbindung in das Umfeld ist mit den gewählten Reihenhausstrukturen und dem Geschosswohnungsbau gewährleistet. Sie entspricht der vorhandenen Durchmischung im städtebaulichen Umfeld. Die geplante Verdichtung mit insgesamt max. 106 Wohneinheiten kann vom Umfeld verträglich aufgenommen werden, negative Auswir-
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	kungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten. Eine Überschreitung dieser Anzahl von Wohneinheiten ist durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Anregungen der Pflegerin für öffentliche Anlagen werden zur Kenntnis genommen, werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Bauaufsicht:</u> bezüglich des Bebauungsplans wird seitens BaF wie folgt Stellung genommen: zu den textlichen Festsetzungen: - zu 1 die Angabe einer Obergrenze (65 Wohnungen) für den Geschosswohnungsbau, die in der Begründung als Festsetzung mit nachbarschützenden Charakter bezeichnet wird (Seite 62) wird nicht empfohlen, da dies durch nachträgliche Teilungen oder Zusammenlegungen sowie durch die Bildung von Wohngemeinschaften umgangen werden kann und schwer im Rahmen der Baukontrolle zu überprüfen ist. Zur Sicherstellung keiner übermäßigen Verdichtung ist das Baufenster und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, z und Wandhöhen) sowie die abweichend zulässige Länge der Bebauung mit 72,5m ausreichend. Besser wäre stattdessen der Ausschluss von Kleinstwohnungen (Ein- und Zweizimmerwohnungen) um einer Ausmostung vorzubeugen. - zu 2. GRZ: Konkretisierung, für welche Teilflächen und für wie viele eine Überschreitung möglich sein soll. Es ist nicht ausreichend dies nur in der Begründung zu erklären. Wäre es zudem	<u>Zu textlichen Festsetzungen:</u> 1. <i>Obergrenze für den Geschosswohnungsbau:</i> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden erhebliche Bedenken gegen die geplante Verdichtung im Geschosswohnungsbau dargelegt. Die ursprünglich geplante Anzahl von Wohnungen im annähernd dreistelligen Bereich wurde als nicht verträglich erachtet. Dementsprechend wurde in Abstimmung mit dem Vorhabensträger eine Minimierung der Wohnungsanzahl im Geschosswohnungsbau vorgenommen. Diese wird zudem im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan nochmal fixiert. Aus städtebaulichen Gründen, aufgrund der Lage des Baugebiets und der Erschließungssituation ist es weiterhin sinnvoll und angemessen, das angestrebte max. Entwicklungsziel für die Anzahl der Wohneinheiten bereits auf Ebene der Bauleitplanung festzusetzen. Dies dient auch der Abwägung und Berücksichtigung der Bedenken der Öffentlichkeit. Von einem Ausschluss von Kleinstwohnungen wird abgesehen, da auch hierfür eine erhebliche Nachfrage in Fürth besteht. Ein Ausschluss dieser Wohnungen würde der angedachte sozialen und Altersdurchmischung im Planungsgebiet zuwiderlaufen. Für einen Ausschluss von Kleinstwohnungen fehlt zudem die rechtliche Grundlage. 2. <i>GRZ – Festsetzung im Bereich WA1 – WA 5:</i> Die Festsetzungen zur GRZ werden angepasst. Im Bereich der geplanten Reihenhaushähnlichen Wohngebäude wird eine GRZ von 0,4

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

nicht besser dann gleich eine Befreiung zu erteilen oder die Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan festzusetzen?

- zu 3. Bauweise zu WA 6: es gibt keine abweichende Bauweise "Errichtung von Mehrfamilienhäusern" (Geschosswohnungsbau) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- zu 4. überbaubare Grundstücksfläche - Nebenanlagen: Konkretisierung wie viele Nebenanlagen (Stückzahl) von max. 50m² je Grundstück bzw. Reihenhaus zulässig sind.
- wünschenswert wäre die Aufnahme von z mit Definition des VG (gemäß Seite 59 der Begründung) als textliche Festsetzung.

entsprechend der Obergrenze der BauNVO aufgenommen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist die in vorstehender Regelung vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit möglich. Die städtebaulich angemessene Entwicklungsfähigkeit bleibt somit gewahrt. Die geänderte Festsetzung ist mit dem Vorhabensträger abgestimmt. Die geplanten Reihenhausähnlichen Wohngebäude sind formell als Einzelhaus anzusehen. Die Eigentumsverhältnisse werden durch Schaffung einer WEG (Wohneigentumsgemeinschaft) geregelt. Somit sind aus der Änderung der GRZ – Festsetzung keine negativen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des Planungsgebietes zu erwarten.

3. Bauweise:

Von der Möglichkeit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird hier Gebrauch gemacht, um eine Gebäudelänge von über 50 m im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. An der Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird daher aus städtebaulichen Gründen festgehalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Maßgaben werden konkretisiert. Es wird eine insgesamt zulässige max. Gesamtgröße von 50 m² je Baufenster für die benannten Nebenanlagen (Müllboxen, Fahrradabstellanlagen, etc.) definiert. Die Festsetzung wird bezgl. der Nebenanlagen im Absatz 2 dahingehend konkretisiert, dass je Nutzungsparzelle (Wohneinheit) max. 3 Nebenanlagen zulässig sind.

- 5. Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ist durch die Angabe der römischen Zahlen gewährleistet. Die Definition Vollgeschoss ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen und steht darüber hinaus in der Begründung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

zu den örtlichen Bauvorschriften:

- zu 2. Gestaltung von DHH und Reihenhäusern: bei Satz 1 (sind im Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen) handelt es sich um keine Festsetzung, allenfalls um Hinweischarakter, der sich bereits aus der offenen Bauweise und der Reihenhaufestsetzung im Rahmen der Schicksalsgemeinschaft ergibt. Bei Satz 4 (horizontale Versätze sind zulässig) ist der maximale Versatz mit einer Maßangabe zu konkretisieren (hierbei ist zwingend zu beachten, dass ab einem zu großen Versatz der Doppelhauscharakter/Reihenhaufestsetzung nicht mehr gegeben ist).

zu den textlichen Hinweisen:

- zu Ziffer 10: es wird dringend empfohlen auf diese zu verzichten, da die Ermittlung abschließend in Art. 6 BayBO geregelt ist. Insbesondere Satz 3 bis 5 führen zur Verwirrung, insbesondere sollten doch Abweichungen von der Dachneigung erteilt werden.
- zu Ziffer 11: es wird empfohlen hierauf zu verzichten, da die Wohnung zum einen in Art. 46 BayBO geregelt ist und im Rahmen der Aufteilung als WEG zivilrechtlich bescheinigt wird. Die Begriffe "selbständiger Haushalt" verwirren.

Zeichnerischer Teil:

- Zugänge müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO entsprechen. Das südliche Reihenhäufhaus der westlichen Reihenhäufzeile WA5 ist mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.
-
- Die Anleierung mit Drehleitern im Bereich des nordwestlichen Baufensters WA6 ist kaum möglich, so dass wohl eine RW-Führung über 2. bauliche RWe stattfinden muss.

Zu örtlichen Bauvorschriften:

1. Gestaltung von DHH und Reihenhäusern:

An der Festsetzung wird in Abwägung aller Belange festgehalten. Sie dient der angemessenen städtebaulich geordneten Gestaltung der baulichen Anlagen im Planungsgebiet. Satz 4 der Festsetzung wird konkretisiert und ein max. Höhenversatz von 0,75 m festgesetzt.

Zu textlichen Hinweisen:

1. Zu Ziffer 10

Hinweis wird gestrichen

2. Zu Ziffer 11

Hinweis wird gestrichen

Zeichnerischer Teil

1. Zugänge:

Der Abstand der südlichsten Grundstücksparzelle zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 45 m. Die Maßgaben der BayBO Art. 5 Abs.1 sind eingehalten.

2. Anleierung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabens-träger übermittelt. Der Nachweis des 2. Rettungsweges obliegt dem Vorhabensträger und den von ihm beauftragten Planern im Rahmen des Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der 2. Rettungsweg

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

- Da der zeichnerisch festgesetzte Kinderspielplatz gemäß Legende "privat" ist, ist anzugeben, ob es sich hier um den baurechtlich notwendigen Spielplatz gemäß Art 7 Abs. 2 BayBO für WA 6 handelt. Denn entsprechend der DIN 18034 ist eine Fläche für die jeweiligen (65) Wohnungen der WA 6 zu berechnen und auszuweisen.

- **Abstandsflächen/Verschattung:**

Im Bereich der Parkgarage mit einer möglichen Höhe von 12,75m wird der südliche Teil der WA6 verschattet bzw. überschneiden sich Abstandsflächen. Der Abstands der Gebäude/Baufenster WA 6 und PG bzw. die Brückenlänge beträgt ca. 14m.

Der nördliche Grenzabstand zu Flur 377 beträgt vom WA6 ca. 9m bei einer Bebauung mit 12,75m Höhe und einer Länge von ca. 40m.

entweder über Anleiterung, 2. Gebautes Treppenhaus oder Sicherheitstreppenhaus hinreichend sicher gewährleistet werden kann. Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, Leib und Leben sowie den Brandschutz sind daher nicht zu erwarten.

3. Kinderspielplatz

Der Spielplatz ist im zeichnerischen Teil nur als Hinweis aufgenommen (Siehe Legende zu zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen) und als privater Kinderspielplatz definiert. Da kein Festsetzungscharakter mit dem Hinweis verbunden ist, kann auf eine Ermittlung der erforderlichen Größe gem. DIN 18034 auf Ebene der Bauleitplanung verzichtet werden. Der Nachweis des notwendigen Spielplatzes i.S.d. Art. 7 Abs.2 BayBO im Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren obliegt dem Vorhabensträger. Ein ausreichendes Flächenangebot für die Errichtung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes gem. Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO ist auf dem geplanten Grundstück aus städtebaulicher Sicht vorhanden. Die Angaben zur Flächengröße in der DIN 18034 sind lediglich Orientierungswerte und sind entsprechend der jeweils besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen individuell zu bewerten.

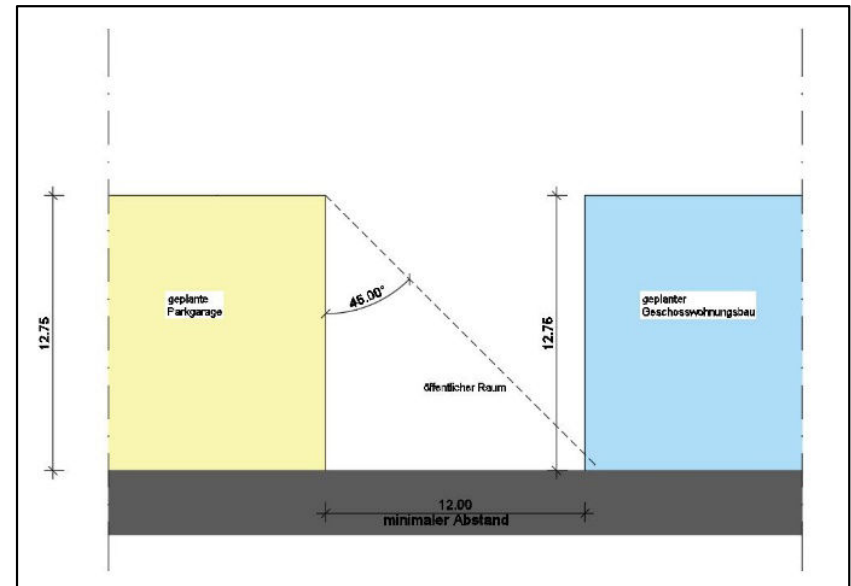
4. Abstandsflächen/Verschattung:

Die Abstandsflächen regeln sich gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Die Anwendung der Abstandsflächenregeln gem. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 wurde NICHT angeordnet.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen ist auch im Bereich der Parkgarage gewährleistet. Die Anforderungen der DIN 5034 können gem. den Planungsmaßgaben eingehalten werden.



Im Bereich des Brückenbauwerks ist eine Verschattung baulich nicht vermeidbar. Den hieraus resultierenden Einschränkungen kann durch entsprechende Grundrissgestaltung der Wohnungen hinreichend sicher entgegengewirkt werden. Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

Der mittels Baugrenze festgesetzte Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze ist auch unter Beachtung der festgesetzten zulässigen max. Gebäudehöhe als städtebaulich verträglich zu erachten. Nördlich grenzen gewerbliche Nutzungen an. Negative Auswirkungen auf die Nutzung der dortigen Abstandsflächen so-

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

wie das dortigen Bürogebäude sind nicht zu erwarten. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind auf dem dortigen Grundstück hinreichend sicher gewahrt. Eine Vergrößerung des Mindestabstandes zur nördlichen Grundstücksgrenze ist in Abwägung aller Belange nicht erforderlich. Das Baufenster WA 6 besitzt an der nördlichen Seite eine Breite von 35 m.

Beachtenswert ist hierbei auch, dass der bisher rechtskräftige Bebauungsplan im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Vollgeschossanzahl von III Vollgeschossen zuließ. Legt man nun die gem. BayBO für Gewerbegebiet geltende Regelung von 0,25 H zu Grunde ergibt sich unter der Annahmen einer Gebäudehöhe von 11,50 m (3 x 3,50 m Geschosshöhe zzgl. 0,5 m Sockel und 0,5 Attika) eine Mindestabstandsflächentiefe von 2,875 m. D.H. es gilt das Mindestmaß von 3,0m. Mit dem nun festgesetzten Mindestabstand wird somit eine Verbesserung der Situation gewährleistet.

Die Anregungen der Bauaufsicht werden zur Kenntnis genommen, werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Die Bodendenkmalfläche 191925 befindet sich in ausreichendem Abstand zum Bereich des Bebauungsplanes 399 und wird nicht weiter unmittelbar tangiert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß mit dem Auftreten weiterer, noch nicht erfasster Bodendenkmäler (Siedlungsspuren) zu rechnen ist. Ansonsten ohne Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Hinweise zur Verfahrensweise beim Auffinden von Bodendenkmälern gem. Art. 8 BayDSchG bereits enthalten. Weiteres ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht veranlasst. Die Anregungen der Unteren Denkmalschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz:</u> 1. Immissionsschutz: Grundlage der Stellungnahme sind die §§ 1, 5 und 9 BauGB, § 50 BImSchG und die Bekanntmachung des BayStMI vom 26.06.1987 (MABl. S. 446). Weitergehende Anforderungen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Die der Begründung beiliegende schallschutztechnische Untersuchung des Ing.-Büro Sorge vom 14.08.2017 wurde durchgesehen. Grundsätzlich besteht mit den Aussagen des Gutachters aus h.S. Einverständnis. In dem Gutachten wird die Einwirkung von Verkehrslärm (Straßen-, Eisenbahn- und Flugverkehr) sowie von Gewerbelärm auf das Plangebiet untersucht. Es kommt zum Ergebnis, dass umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans (Planblatt und textliche Festsetzungen) übernommen. In die Untersuchungen wurde auch das Parkhaus mit 78 Stellplätzen einbezogen. Hierzu folgende Anmerkung: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94. Trotzdem sollte auch bei Parkplätzen in Wohnanlagen das in Nr. 10.1 und 10.2.1 der vom LfU herausgegebenen Parkplatzlärmstudie beschriebene Beurteilungsverfahren zur schallschutztechnischen Optimierung herangezogen werden. In o.g. Beschluss wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind. Aus fachlicher Sicht ist jedoch zu betonen, dass die prognos-	<u>Immissionsschutz:</u> Bei den Planungen für die Parkgarage wurden alternative Zufahrten im Vorfeld der Planungen untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass aus städtebaulichen Gründen keine besser geeigneten alternativen Zufahrten möglich sind. Zufahrten von Westen würden die dort geplanten Reihenhausstrukturen belasten. Zufahrten von Osten scheiden wegen fehlender Flächenverfügbarkeit aus. Zufahrten von Süden müssten von der Rampe der Brückenzufahrt an der Theodor-Heuss-Straße erfolgen. Dies ist nicht möglich. Zudem ist vorgesehen, die Parkgarage als bauliche Anlage für den Immissionsschutz mit zu nutzen. Nach aktuellem Planungsstand soll dazu die Westseite, sowie die Nordseite (mit Ausnahme der Zufahrt) in geschlossener Bauweise ausgeführt werden. Somit können die Lärmimmissionsbelastungen für die geplante Wohnbebauung bestmöglich bereits optimiert werden. Mögliche Emissionen aus der Parkgarage wurden im vorliegenden Lärmschutz-

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

tizierte 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 Parkgaragenrampe 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.

Letztendlich ist darauf hinzuweisen, dass im Gutachten des Ing.-Büro Sorge, im Planblatt und in der Folge in der Begründung die Norm DIN 4109 zitiert wird: DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung, DIN 4109, Teil 1, Ausgabe 7-2016, bzw. DIN 4109 Teil 1 - Ausgabe 2016. Die Zitierweise ist zu vereinheitlichen in DIN 4109-1:2016-07. Im Übrigen ist im Gutachten auf Seite 9 das Zitat DIN 4101 - Ausgabe 2016 - zu berichtigen. Gutachten, textliche Festsetzungen und Begründung sind dahingehend zu überarbeiten.

Das Gutachten des Ing.-Büro Sorge vom 20.11.2017 zum Schwingungs- und Erschütterungsschutz kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zum Schutz von Erschütterungen in Teilbereichen des Plangebietes notwendig sind.

Es sind daher erschütterungsmindernde Maßnahmen, wie z. B. eine elastische Gebäudelagerung und Anpassung der Deckeneigenfrequenzen, für den Geschosswohnungsbau erforderlich.

gutachten bereits untersucht und bewertet.

Die Empfehlungen zur Gestaltung der Parkgarage werden dem Vorhabensträger zur Kenntnis übermittelt. Änderungen an den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

Bzgl. der Zitierweise der DIN 4109 ist folgendes festzustellen:

Das Immissionsschutzgutachten wurde auf Basis der zum damaligen Zeitpunkt geltenden DIN 4109-1:2016-07 erstellt. Diese wurde zwischenzeitlich zurückgezogen. Zurzeit wird die DIN 4109:2018-01 eingeführt. Formell zu beachten ist, dass in Bayern gem. den bauaufsichtlich eingeführten Normen noch die DIN 4109-1989 verbindlich gilt. Diese entspricht aber nicht mehr dem Stand der Technik.

Gleichzeitig ist aber damit zu rechnen, dass die DIN4109-2018 noch dieses Jahr bauaufsichtlich eingeführt wird. Ein Verweis auf eine zurückgezogene Norm erscheint auch aus diesem Grund nicht sinnvoll. Es wird daher bzgl. der Festsetzungen weiter auf die DIN 4109, in der jeweils geltenden Fassung, verwiesen. Hiermit kann die Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes unter Beachtung des Stands der Technik bestmöglich berücksichtigt werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Für die westlich und südwestlich liegenden Reihenhäuser (lila und grün markierter Bereich in Anlage 1 des Gutachtens) konnte der Gutachter auf der Basis des aktuellen Kenntnisstands keine endgültige Aussage über die Notwendigkeit erschütterungsmindernder Maßnahmen treffen. Hierfür ist eine genauere Kenntnis über die Gründung und zu erwartende Deckeneigenfrequenzen notwendig. Es ist aber im lila markierten Bereich voraussichtlich durch eine entsprechende Abstimmung der Deckeneigenfrequenzen mit einer Unterschreitung der Anhaltswerte gemäß DIN 4150-2 zu rechnen. Für den grün markierten Bereich ist voraussichtlich eine zusätzliche elastische Gebäudelagerung notwendig. Dies kann jedoch erst nach einer genaueren Prognose unter Berücksichtigung der genauen Gründung und Deckeneigenfrequenz entschieden werden. Für den orange markierten Bereich sind keine zusätzlichen erschütterungstechnischen Maßnahmen notwendig.

Die genauen erforderlichen Maßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu detaillieren. Durch entsprechende Auslegung und Ausführung der Maßnahmen kann jedoch mit einer Erfüllung der Anhaltswerte gemäß DIN 4150-2 gerechnet werden.

Mit den Aussagen des Gutachtens des TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 24.11.2017 zu Fragen der Immissionseinwirkungen niederfrequenter elektrischer und magnetischer Felder besteht Einverständnis.

2. Bodenschutz und Altlasten

zu Nr. 3 - Textliche Hinweise:

Die Fl.Nrn. 384, 384/3, 385 und 387, Gemarkung Stadeln (ehemalige Anwesen Schuckertstraße 8 – 20, 90765 Fürth) wurden mit dem Bescheid der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – vom 04.12.2017 nut-

Die Anregungen bezüglich des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen, werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

Der Bescheid liegt dem Vorhabensträger vor. Er ist über die Hinweise in Kenntnis gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

zungsorientiert (beabsichtige Errichtung einer Wohnanlage mit nicht unterkellerten Reihenhäusern) unter nachfolgenden Nebenbestimmungen aus dem Altlastenverdacht entlassen. Folgendes ist zu beachten: a) Die Entlassung aus dem Altlastenverdacht erfolgte unter dem Vorbehalt, dass nicht im Zuge neuerer Erkenntnisse (z. B. auf Grundlage der Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen etc. oder Hinweisen, dass nicht alle Verdachtsbereiche hinreichend untersucht worden sein sollten) neue Verdachtsmomente bzw. Hinweise auf bislang nicht bekannte Verunreinigungen bekannt werden. In diesem Fall ist umgehend die Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – zu informieren, damit eine Neubewertung des Sachverhalts vorgenommen werden kann. b) Bei künftigen Bodenaushubmaßnahmen im Bereich der verbliebenen Auffüllungen sind die Aushubmaterialien zu untersuchen und in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen. c) Im Falle von Versickerungsvorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass keine signifikanten Schadstoffbelastungen im Bereich der Versickerungswirkbereiche vorliegen. 3. Wasserrecht (Allgemein) zu Nr. 9 – Textliche Hinweise: Unter Bezugnahme auf dem Bescheid vom 04.12.2017 (siehe Nr. 2) wird auf Folgendes hingewiesen: Im Falle von Versickerungsvorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass keine signifikanten Schadstoffbelastungen im Bereich der Versickerungswirkbereiche vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabensträger übermittelt. Die benannten Aspekte werden in den Hinweise im Planblatt und in der Begründung entsprechend ergänzt. Die Anregungen zu Bodenschutz und Altlasten werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabensträger übermittelt. Die benannten Aspekte werden in den Hinweise im Planblatt und in der Begründung entsprechend ergänzt
---	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

4. Wasserrecht (wassergefährdende Stoffe):

o. E.

5. Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten zumindest die straßenbildprägenden Bäume an der Alfred- Nobel-Straße und die Baumgruppe an der Schuckertstraße unbedingt erhalten werden.

Wie bereits gegenüber dem Vorhabenträger dargestellt, birgt die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Erschließung erhebliche Probleme beim Erhalt des Baumbestandes. Darüber hinaus führt die notwendige Errichtung von Lärmschutzwänden im Norden und Süden des Gebietes zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Bäume, die bisher in der Planung nicht thematisiert werden.

Der in Ost-West-Richtung geplante Anschluss des Baugebietes an die Alfred-Nobel-Straße soll die Bäume 38 und 39 (Siehe Baumbestandsplan vom 04.07.2017) in einer Kurve umfahren und bei Baum 50 (soll entfallen) auf die Alfred-Nobel-Straße treffen. Nach vorliegender Planung sollen dabei sämtliche Bäume, mit Ausnahme des Baums 50 erhalten werden können. Aus fachlicher Sicht ist dies jedoch nicht realistisch. Die im Einmündungsbereich zur Alfred-Nobel-Straße stehenden Bäume 49 und 51 können h.E. ebenfalls nicht erhalten werden. Die Straßenführung reicht bis unmittelbar an den Stammfuß heran. Es ist nicht zu erwarten, dass diese beiden Bäume im Zuge der Tiefbauarbeiten (z.B. Straßenbankett, Setzen der Randsteine) nicht geschädigt werden.

Der massive Eingriff in den Wurzelbereich der Bäume 38 und 39 ist aus fachlicher Sicht ebenfalls nicht optimal und erfordert, so auch der Grünplaner in seiner E-Mail vom 24.11.2017 an das OA, umfangreiche bauliche Maßnahmen, um den Bäumen die Chance auf ein Überleben zu ermöglichen.

Mit E-Mail vom 05.12.2017 wurde dem Grünplaner daher von hier mitgeteilt, dass - sofern auf die Zufahrt nicht verzichtet werden kann - diese zur Schonung der Bäume so weit als möglich in Richtung Norden verlegt werden solle. Mit E-Mail vom 05.12.2017 erwiderte P & P, dass die Zufahrt zwingend erforderlich sei und nach Äußerung des Grünplaners die Befürchtungen des OA unbegründet

Die Anregungen bezüglich des Wasserrechts werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Umgang mit dem Baumbestand

Der Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand wurde im Rahmen des Planungsprozesses intensiv untersucht, bewertet und abgewogen. Entsprechend dieser Abstimmungen wurde auf einen bestmöglichen Erhalt der bestehenden Bäume hingewirkt. Insbesondere hinsichtlich des Erhalts der Baumallee parallel der Alfred-Nobel-Straße wurde mit Ausnahme eines Baumes ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Rodung des einzelnen Baumes ist zur Erschließung erforderlich. Der zur Rodung vorgesehene Baum ist gem. Baumbestandsgutachten der Baum mit dem schlechtesten Erhaltungszustand.

Des Weiteren wurden die notwendigen Baumschutzmaßnahmen, auch während der Bauphase, festgesetzt. Die Beseitigung einzelner Bäume im Planungsgebiet ist zur Erreichung der beabsichtigten städtebaulichen Gesamtentwicklung unumgänglich und in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten. Mit den vorgesehenen neuen Baumpflanzungen wird zudem ein entsprechend angemessener Ausgleich im Planungsgebiet geleistet.

Für die geplante neue Durchbindung zwischen Schuckertstraße und Alfred-Nobel-Straße wurden während des Planungsprozesses mehrfach verschiedene Straßenlagen sowie der Verzicht auf eine Durchbindung auf ihre Vor- und Nachteile gegenüber dem bisherigen Planungsvorschlag abgewogen. Hierbei wurde auch der am Projekt beteiligte Landschaftsarchitekt, Hr. Wollborn, einbezogen.

Nach Abstimmung und Abwägung aller Argumente wurde festgestellt, dass die geprüften alternativen Straßenführungen keine Verbesserung, sondern sogar eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Vorschlag darstellt und daher in Abwägung aller Belange nicht weiterverfolgt wurden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

seien.

Der gute Willen soll dabei keineswegs abgesprochen werden, aber die Erfahrung zeigt leider, dass im Zuge von Bauarbeiten regelmäßig nicht besonders filigran vorgegangen wird und Bäume trotz aller guten Vorsätze und Schutzvorkehrungen auf der Strecke bleiben. Dies gilt besonders bei bis an den Stammfuß reichenden Baumaßnahmen.

Es sollte das Bestreben sein, vitale Großbäume soweit als möglich zu erhalten, um Wohnraum in einem gesundheitsfördernden Wohnumfeld entsteht zu lassen, zu dem neben zahlreichen Neupflanzungen auch schon vorhandene Großbäume gehört. Auch im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels kommt dem Erhalt bestehender Grünzüge gerade auch in Wohngebieten eine hohe Bedeutung zu.

Priorität sollte daher nochmals die Überlegung einer anderen Dislozierung der Zufahrt haben. Sofern sich dies nicht verwirklichen lässt, ist durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen darzulegen, ob und ggf. unter welchen (technischen) Maßgaben ein Erhalt dieser Bäume denkbar erscheint. Die bisher in den textlichen Festsetzungen fixierten Baumschutzmaßnahmen sind bei insbesondere bei den Bäumen 38, 39 und 49-50 nicht ausreichend. Bei der Bauausführung ist schließlich eine ökologische Bauleitung, ebenfalls durch einen Sachverständigen, einzusetzen. Zudem ist für die betreffenden Bäume eine Baumkaution zu hinterlegen.

Nach detaillierter Rücksprache mit Hr. Wollborn müssten mehr Bäume gefällt werden, als dies nach aktuellem Stand notwendig wäre. Zumeist müssten bei alternativen Durchbindungen mindestens 3 ortsbildprägende Bäume entlang der Straßenfront gefällt werden – im Gegensatz zu voraussichtlich nur 1 Baum in der vorliegenden Variante. Dies hat neben den visuellen Nachteilen, auch eine schlechtere Bilanz bei der Baumerhaltung zur Folge und ist somit abzulehnen.

Mit dem bisherigen Planungsvorschlag kann der Eingriff in den Baumbestand bestmöglich minimiert werden. Insbesondere die Eingriffe in die die Alfred-Nobel-Straße begleitende Baumstruktur kann bestmöglich reduziert werden. Der zur Fällung vorgesehene Baum stellt den lt. Hr. Wollborn qualitativ ungünstigsten Baum dar und ist somit der geringstmögliche Eingriff in den Bestand. Der Erhalt der weiteren Bäume kann in Abwägung aller Belange mit den gewählten Baumschutzmaßnahmen sowie der geplanten Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag bestmöglich gewährleistet werden.

Nach Abstimmung mit dem beauftragten Landschaftsarchitekt sieht dieser bei möglichen alternativen Straßenführungen zudem keine wesentlichen Verbesserungen im sich ergebenden Stadtraum hinsichtlich der Wertigkeit und der Grünstgestaltung. Zudem ergeben sich aus alternativen Straßenführungen keine Verbesserungen in der Verkehrsführung.

Ein Verzicht auf die geplante neue Anbindung ist ebenfalls nicht sinnvoll, da hiermit der gesamte Verkehr über die Schuckertstraße abgeleitet werden müsste. Dies ist in Abwägung aller Belange nicht angemessen, zudem würde die Rettungszuwegung verschlechtert.

In der Abwägung ist zudem zu berücksichtigen, dass für den zur Überplanung vorgesehenen Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit erheblichen Eingriffs- und Baumöglichkeiten auch im Bereich der bestehenden Bäume besteht und mit der nun vorliegenden Planung diesbezüglich eine Verbesserung der Gesamtsituation besteht.

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	Eine Verschiebung der Straße würde somit nicht zu einer Verbesserung in der Erhaltung der Bäume beitragen. Die bestehende Planungsvariante stellt den bestmöglichen Baumerhalt sicher. Weitergehende Regelungen entsprechend der Forderung des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (Sachverständiger, ökolog. Bauleitung, Baumkaution) werden, soweit möglich und nicht als Festsetzung bereits im Bebauungsplan enthalten, in den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger aufgenommen. Mit dem Naturschutz wurden folgende Punkte als Aspekte für den städtebaulichen Vertrag nochmals abgestimmt: - o Vor Beginn der Baumaßnahme hat eine Begutachtung und Einschätzung der Bestandsbäume durch einen öffentlich gestellten und vereidigten Sachverständigen zu erfolgen. Es ist festzustellen ob die Bestandsbäume (insbesondere für die Bäume 38, 39, 49 und 51 gemäß Baumbestandsplan vom 04.07.2017) erhalten werden können und welche Maßnahmen voraussichtlich zu treffen sind. Die Bauphase ist regelmäßig durch eine ökologische Baubegleitung eines Sachverständigen zu betreuen. - o Sollte es gegebenenfalls nicht möglich sein, die Bäume zu erhalten, so ist eine Baumkaution oder eine nach geltender Baumschutzsatzung erforderliche Ausgleichspflanzung in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth zu erbringen. - o Sollte ein Ersatz für die Bäume Nr. 49 und 51 erforderlich werden, so soll dieser nach Möglichkeit entlang der Alfred-Nobel-Straße hergestellt werden. - o Eine Konkretisierung der Baumschutzmaßnahmen findet im Zuge der Begutachtung durch den Sachverständigen statt.
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes: Punkt 5: Baufenster WA1- WA 5 Für die vorgesehene Durchgrünung zwischen den Reihenhäusern, sind lediglich kleine und mittelgroße Sträucher festgesetzt. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch unter dem Gesichtspunkt zu wenig, dass für die erforderlichen Baumfällungen Ersatzpflanzungen notwendig werden, die hiesigen Erachtens im Baufenster untergebracht werden sollten. Dazu sollten aber mindestens mittelkronige Laubbäume festgesetzt werden. Bereich der Stellplatzanlagen Zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen sollten vornehmlich großkronige Bäume verwendet werden. Dabei ist ein besonderes Augenmerk darauf zu richten, dass ausreichend große Pflanzflächen zur Verfügung stehen. Die Mindestmaße gemäß Ausführungsstandards für Baumpflanzungen sind zu beachten. Punkt 8.1. Baumbestand Bei Beibehaltung der Planung ist eine weitere Konkretisierung der Schutzmaßnahmen, insbesondere für die Bäume 38, 39 und 49-50 gemäß gutachterlicher Stellungnahme notwendig.	Die Anregungen bezüglich des Baumschutzes werden zur Kenntnis genommen und weitestgehend berücksichtigt. Die Durchgrünungen der Reihenhaushausgrundstücke entsprechen den tatsächlich umsetzbaren Maßnahmen. Bei den geplanten Grundstücksgrößen ist die Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen weder sinnvoll möglich noch realistisch. Spätestens im Vollzug würde eine entsprechende Umsetzung scheitern. Setzt man die gem. AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) für Bäume beachtenswerten Grenzabstände zu Grunde, müssten die Bäume bei Reihennittelhäusern mitten im Grundstück stehen. Eine sinnvolle Nutzung wäre damit eingeschränkt. Dies ist in der Abwägung aber nicht angemessen. An den getroffenen Festsetzungen wird daher festgehalten. Dem Vorschlag wird nicht gefolgt. Dem Vorhabensträger wird die Empfehlung des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz nochmal zur Kenntnis und mit der Bitte um Prüfung einer Umsetzung bei geeigneten Grundstücken übermittelt. Dem Vorschlag wird gefolgt, die Festsetzungen zu Baumpflanzungen für Stellplatzanlagen entsprechend angepasst. Siehe Punkt „Umgang mit Baumbestand“
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Punkt 8.5 „Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität“.

Bei den dort genannten Maßnahmen handelt es sich lediglich um Vermeidungsmaßnahmen. Die Begrifflichkeit „zur Sicherung der ökologischen Funktionalität“ zielt auf Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ab, die die Habitateigenschaften einer Art fortwährend, auch während des Eingriffs gewährleisten sollen und vor Beginn des Eingriffs wirksam sein müssen.

Punkt 9 Maßnahmen Artenschutz:

Aus der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung des Diplombiologen Wolfgang Fehse vom 21.06.2017 kann lediglich abgeleitet werden, welche Tierarten potentiell von dem Vorhaben betroffen sein können. Weitere Informationen zum Artenschutz sind in den vorgelegten Unterlagen nicht vorhanden.

Um notwendige Vermeidungsmaßnahmen und zielführende CEF-Maßnahmen entwickeln zu können und damit Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen, sollte aus naturschutzfachlicher Sicht dringend noch eine konkrete Untersuchung der potentiell vorhandenen Arten erfolgen. So die Einschränkung des Fällzeitraumes von Oktober bis März kann unter Umständen, insbesondere in Bezug auf Fledermäuse, gegebenenfalls nicht ausreichen.

Auch die derzeit vorgesehene Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechsen ist aufgrund der Verschattung durch die Parkgarage von Westen, die Straßenböschung von Süden und die Lärmschutzwand von Osten nur bedingt wirksam.

Grundsätzlich sind Festlegungen zur langfristigen Pflege und Erhaltung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die Begrifflichkeit wird berichtigt. Der bisherige Punkt 8.5 wird ohne die Bezeichnung in die neue Festsetzung 7.2 integriert.

Für das Planungsgebiet wurde im Vorfeld die benannte Potentialanalyse erstellt. Die sich hieraus ableitenden Maßnahmen wurden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Potentialabschätzung wird durch eine zwischenzeitlich in Bearbeitung befindliche tatsächliche örtliche Untersuchung ergänzt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird der öffentliche Auslegung beigelegt. Gem. Zwischenbericht des beauftragten Biologen wurden bisher keine artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten festgestellt. Aktuell erfolgt noch die Begutachtung auf Reptilien. Bisher wurden auch hier keine relevanten Bestände festgestellt.

Die bereits getroffenen Festsetzungen bilden somit das Worst-Case ab und stellen daher in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange sicher. Andere Arten als die bisher bereits betrachteten Arten sind nicht zu erwarten. Die bisherigen Festsetzungen werden daher aufrechterhalten.

Wie mit dem Einwendungsführer abgestimmt, werden die Ergebnisse der aktuell noch in Bearbeitung (Stand 28.06.2018) befindlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit den bereits festgesetzten Maßnahmen abgestimmt und ggf. sich ergebende Konkretisierungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger geregelt. .

Fällzeitpunkt in Bezug auf Fledermäuse:

Wie bereits im Planblatt genannt sind rechtzeitig von der Fällung Prüfungen auf Bruthöhlen an den Bestandsbäumen vorzunehmen. Bei Fund einer Bruthöhle sind gegebenenfalls weitere Untersuchungen notwendig. Sind die Bruthöhlen

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	unbesetzt, ist eine Fällung nur im Oktober zulässig. Sollte sich herausstellen, dass die Bruthöhlen besetzt sind, dürfen die entsprechenden Bäume nicht gefällt werden (gemäß BNatSchG). Ausnahmen können gegebenenfalls von der zuständigen Regierung erteilt werden. Dieser Punkt wurde am 02.07.18 mit dem Umweltamt der Stadt Fürth abgestimmt. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt Ausgleichsfläche Zauneidechsen: Da sich die Lärmschutzwand an der Ostseite nur im Bereich der Durchfahrt zwischen der Parkgarage und dem Gebäude WA6 befindet, ist keine gravierende Verschattung von Osten zu erwarten. Wie am 02.07.18 mit dem Umweltamt Stadt Fürth abgestimmt, ist die Anlage der Fläche für die Zauneidechsen bei der Verwendung der sockellosen Einfriedung (mit Sicherheitsvorkehrung zwecks der angrenzenden Bahnlinie) möglich und akzeptiert. Die Festsetzungen zur Einfriedung werden um die Thematik der sockellosen Ausführung ergänzt.
Punkt 14: Vermeidung von Vogelschlag an Lärmschutzwänden, Balustraden und Wintergärten aus Glas Die Verwendung von reflexionsarmen Glas, ist nur bei Fensterflächen einigermaßen geeignet Vogelschlag zu vermindern. An Glaswänden mit Durchsicht sind mattierte oder entsprechend bedruckte Gläser festzuschreiben. Die Abhandlung des Artenschutzes im Bebauungsplan wäre also insgesamt entsprechend zu konkretisieren.	Die Hinweise in Planblatt und Begründung werden um einen Absatz bzgl. Glaswände ergänzt. Eine Festsetzung ist entbehrlich. Die Hinweise des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Abwägungsvorschläge weitestgehend berücksichtigt.

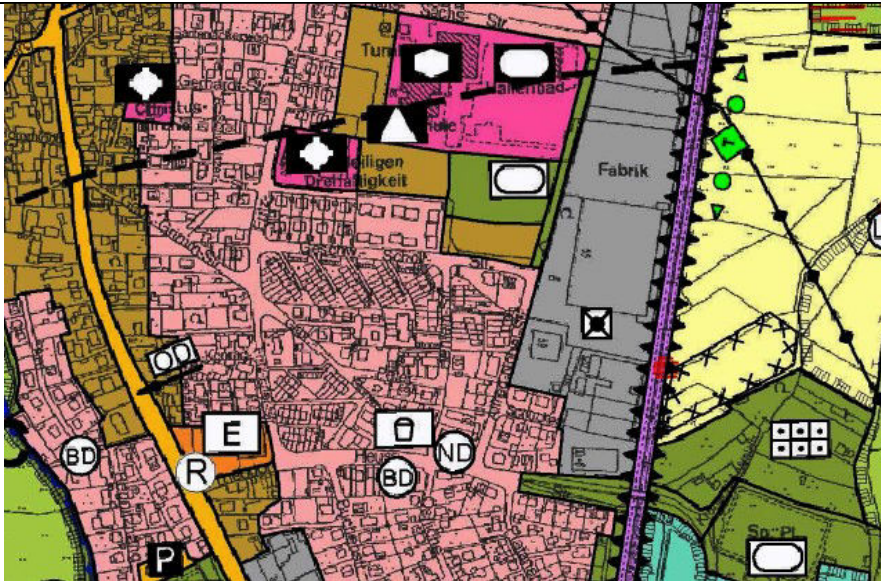
BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Bund Naturschutz in Bayern e.V.:</u> der BUND Naturschutz nimmt zu dem geplanten Vorhaben wie folgt Stellung: Der betreffende Bereich liegt unmittelbar an der Bahnlinie Nürnberg – Berlin und inmitten der Einflugschneise des Flughafens Nürnberg und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als <u>gewerbliche Baufläche</u> ausgewiesen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass in dieser Lage ein bestehendes Gewerbegebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden soll, zumal von der Wirtschaft schon seit Jahren ein Mangel an gewerblichen Bauflächen in Fürth beklagt wird. Nun soll das geplante Wohngebiet im Rahmen der Bebauungsplanung durch städtebaulich unangepasste Bauformen vor dem Bahnlärm geschützt werden. Hierdurch entsteht der Eindruck, dass vorausschauende Stadtplanung den Wertsteigerungsinteressen der Grundstückseigentümer untergeordnet werden soll. Der BUND Naturschutz fordert daher die Beibehaltung eines Gewerbegebiets mit der Auflage einer nicht störenden gewerblichen Nutzung, da der Verlust der Gewerbefläche ansonsten zusätzliche Flächenansprüche an anderer Stelle nach sich ziehen würde	Zu 1: Die Entscheidung zur Umwandlung des vorliegenden Änderungsbereichs von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen wurde bereits 2008 mehrheitlich in den Gremien der Stadt Fürth so getroffen. Diese Entscheidung erfolgte unter dem Gesichtspunkt der erheblichen Nachfrage nach Wohnbauflächen. Diese Entscheidung wurde für das vorliegende Planungsgebiet im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Beratungen in den Gremien der Stadt Fürth in den Jahren 2014 – 2017 bestätigt. Der nun überplante Standort ist in Abwägung aller Belange nicht mehr als langfristig guter Entwicklungsstandort anzusehen. Seit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Gewerbeflächen in den 1970er Jahren haben sich die Wohnnutzungen in Stadeln stark vermehrt und sind an die Gewerbestrukturen herangerückt. Der ursprüngliche Vorteil der Gewerbefläche durch den Bahnanschluss ist zwischenzeitlich kein Standortvorteil mehr. Vielmehr wird ein Großteil des Gewerbeverkehrs heutzutage über die Straße abgewickelt. Die Straßeninfrastruktur für die Anbindung des Gewerbegebietes hat sich im Umfeld aber vorrangig in Bezug auf die Wohnbaunutzungen entwickelt, so dass die gewerblichen Nutzflächen unter einem erheblichen Standortnachteil leiden. Eine positive Entwicklung als Gewerbeflächen ist nicht zu erwarten, vielmehr ist mit einer städtebaulich nicht erwünschten Entwicklung mit nachrangigen und ungeeigneten Gewerbestrukturen und Nutzern zu rechnen. Eine werthaltige und nachhaltige Entwicklung als Gewerbestandort ist nicht zu erwarten. Eine Entwicklung als Wohnstandort kann hier an dieser Stelle, trotz aller Herausforderungen aus den Randbedingungen (Verkehrslärmemissionen, Erschütterungen etc.), eine deutlich bessere städtebauliche Entwicklung gewährleisten und gleichzeitig einen Beitrag zur Befriedigung der massiven

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB



2. Der Geltungsbereich weist in seinen Teilbereichen erhebliche Baum- und Gehölzbestände auf. Der BUND Naturschutz fordert verstärkte Anstrengungen, diese Gehölzbestände in den Randbereichen des

Nachfrage nach Wohnbauflächen in Fürth leisten.

Die bekannten Immissionskonflikte können hinreichend sicher gelöst werden, so dass auch hieraus keine Hemmnisse für die Entwicklung als Wohnstandort entstehen.

Die Einschätzung des Einwendungsführers bzgl. der gewählten städtebaulichen Ausformulierung wird nicht geteilt. Mit der vorgesehenen Bebauung kann in Abwägung aller Belange in angemessener städtebaulicher Weise auf die bestehenden Rahmenbedingungen reagiert werden. Die Bebauung ist als ortsverträglich zu erachten.

An der Grundsatzentscheidung wird daher festgehalten.

Im vorliegenden Fall sind die Belange der guten städtebaulichen Entwicklung und der Nachfrage nach Wohnbauflächen der Vorzug vor den Interessen der Gewerbetreibenden zu geben. Hierbei ist auch die zwischenzeitlich nachrangige Eignung des Standorts als Gewerbestandort zu beachten. Die Stadt Fürth hat zudem an deren Stellen neue Gewerbefläche erschlossen und verfügbar gemacht (bspw. Umfeld Hardthöhe, Schwabacher Straße). In vielen Gewerbegebieten sind zudem noch Flächenreserven vorhanden. Eine Nachverdichtung ist daher auch im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete anzustreben und zu befördern. Die Bedenken des Einwendungsführers bzgl. einer „Problemverlagerung“ werden in Abwägung aller Belange nicht geteilt.

Zu 2. Baumbestand:

Im Vorfeld der Planungen wurde eine Baumbestandserfassung mit Bewertung des Erhaltungszustandes durchgeführt. Diese Bewertung ist in die Pla-

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Bebauungsplangebiets in die Planung einzubeziehen und zu erhalten. Die verbindlichen Festsetzungen zur Baumerhaltung müssen auch einhergehen mit der Festsetzung offener Bodenflächen im Kronenbereich der Bäume, weil eine Erhaltung ansonsten illusorisch ist.



nungen eingeflossen. Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Baumbestand zu einem großen Teil erhalten werden. Insbesondere die charakteristischen Bäume und die Baumallee entlang der Alfred-Nobel-Straße bleiben weitestgehend erhalten. In der Baumallee wird voraussichtlich nur ein Baum zur Errichtung der Erschließungsstraße gefällt. Hierbei wurde darauf geachtet, den Baum mit dem schlechtesten Erhaltungszustand auszuwählen.

Die Planung hat somit intensiv auf die vorhandenen Rahmenbedingungen Rücksicht genommen. Ein Erhalt aller Bäume würde den beabsichtigten Entwicklungszielen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen zuwiderlaufen. Dies ist in Abwägung aller Belange unter Berücksichtigung des aktuellen Entwicklungszustandes als ungeeignet anzusehen. Die notwendige Rodung einzelner Bäume wird daher in Abwägung aller Belange als verträglich erachtet. Der Erhalt der Bäume ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baumaßnahmen und den noch zu erstellenden Detailplanungen für die Nahbereiche der zu erhaltenden Bäume auch ohne die weitergehende Festsetzung offener Bodenflächen im Bebauungsplan möglich. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen sind für jeden Baum unter Beachtung der konkretisierten Erschließungsplanung Einzelmaßnahmen festzusetzen. Eine allgemeine Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplans ist daher nicht zielführend. Die Erhaltung ist auch ohne entsprechende Festsetzung gewährleistet. Verwiesen wird an dieser Stelle auch auf die beachtenswerte Versiegelungsbeschränkung durch die festgesetzte GRZ. Zum Baumerhalt werden im städtebaulichen Vertrag entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Zum Baumbestand ist zudem anzumerken, dass Teile der bestehenden Bäume im Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen gepflanzt wurden. Somit wäre auch im Falle des Beibehalts des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Abwägung der verschiedenen Interessenslagen, Erschließungsansprüche und Schutzgüter notwendig. Ein vollständiger Erhalt des Baumbestandes wäre auch unter die-

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

- 3.** Zur Erhaltung eingetragene Bäume können nur dann weiter bestehen, wenn während der Bauzeit die gültigen Regelungen zum Schutz von Bäumen auf Baustellen genau beachtet und kontrolliert werden. Dazu ist der Schutz von Bäumen auf Baustellen gemäß der RAS-LP 4 als verbindliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan vorzuschreiben und nicht nur wie bisher als textlicher Hinweis.

Außerdem ist verbindlich aufzunehmen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen wirksame Schutzzäune um die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume für die gesamte Dauer der Bauzeit zu errichten sind. Alle bisherigen Erfahrungen in Fürth zeigen, dass der Baumschutz auf Baustellen ohne diese Schutzmaßnahme regelmäßig unterlaufen wird. Die Schutzmaßnahmen sind durch die Stadt Fürth auf der Baustelle durchzusetzen und zu kontrollieren.

- 4.** Das Grundgerüst für die erforderliche Durchgrünung des geplanten Baugebiets ist auf öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Flächen zu ermöglichen. Im letzteren Fall ist die Begrünung im Rahmen einer vertraglichen Regelung verbindlich zu sichern.

- 5.** Auf geplanten Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung verbindlich festzulegen. Diese schützt die Dachhaut vor extremen Witterungseinflüssen, leistet einen Beitrag zur Klimatisierung des Gebäudes und zur Rückhaltung von Regenwasser und bietet Nahrung und einen Lebensraum für blütenbesuchende Insekten wie Bienen und Hummeln.

se Randbedingungen als nicht realistisch unzureichende Abwägung der Gesamtinteressenslage zu bewerten.

Zu 3.:

Festsetzungen zum Schutz der bestehenden Bäume wurden im Textteil des Planblattes zum Bebauungsplan bereits definiert und verbindlich festgelegt (Siehe Abschnitt 7 der textlichen Festsetzungen). Die RAS-LP wird als Festsetzung ergänzend aufgenommen.

Zu 4.:

Eine Festsetzung öffentlicher Grünfläche ist in Abwägung aller Belange im vorliegenden Änderungsbereich nicht erforderlich. Die Ausgestaltung der privaten Grünflächen erfolgt im Rahmen der Detailplanung zu den einzelnen Vorhaben und ist im Rahmen der Freianlagenplanung im Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorzulegen. Für den Bereich des geplanten Geschosswohnungsbau werden für die Begrünung Maßgaben im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Zu 5.:

Für das Baufenster WA 6 ist eine extensive Begrünung bei Ausführung mit Flachdach bereits festgesetzt (siehe 5. der textlichen Festsetzungen)

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

Angesichts des fortgeschrittenen Insektensterbens sollte es keiner Diskussionen mehr bedürfen, eine solche einfache und erprobte Maßnahme standardmäßig festzusetzen. 6. Als Maßnahmen für den Klimaschutz sind im Bebauungsplan regenerative und ressourcenschonende Heizungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung) vorzusehen. 7. Als schonendste Form der Außenbeleuchtung ist im Hinblick auf zahlreiche betroffene Insektenarten LED-Beleuchtung verbindlich festzusetzen, wobei die Lichtstärke auf ein Mindestmaß zu reduzieren ist und der Abstrahlwinkel nur nach unten zu richten ist. 8. In den textlichen Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass artenschutzrechtlich erforderliche cef-Maßnahmen schon bereitstehen, bevor die entsprechenden Eingriffe stattfinden	<i>Zu 6.:</i> Im Planungsgebiet wird voraussichtlich ein BHKW für die Nahwärmeversorgung errichtet. Eine Festsetzung auf Ebene der Bauleitplanung ist entbehrlich. Im weiteren regeln ENEV und EEWärmeG bereits umfassend die Energieeffizienz der Gebäude und leisten damit einen ausreichenden Beitrag zum Klimaschutz. <i>Zu 7.:</i> Eine Empfehlung zur Ausführung von Beleuchtungen als LED-Beleuchtung ist bereits im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Eine Festsetzung ist aber aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlage nicht möglich. Die Empfehlungen werden dem Vorhabensträger nochmal übermittelt. <i>Zu 8.:</i> Die festgesetzten CEF-Maßnahmen beruhen auf einer sAP – Potentialanalyse. Der örtliche Nachweis entsprechende Vorkommen konnte aufgrund der Bearbeitung außerhalb der örtlichen Beobachtungszeiträume nicht erfolgen. Dementsprechend bilden die festgesetzten CEF-Maßnahmen den „Worst-Case“ ab. Eine zwingende Umsetzung aller CEF-Maßnahmen vor Durchführung der Baumaßnahmen ist daher in Abwägung aller Belange als Festsetzung nicht erforderlich. Im Rahmen der Bauausführung ist die Umsetzung der CEF-Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Die an den Fassaden vorgesehenen Nistkästen für Vögel- und Fledermausarten können erst nach Fertigstellung der entsprechenden Gebäude angebracht werden. Die vollständige Anlage des Ersatzlebensraums für die Zau-
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	neidechsen kann erst nach Fertigstellung der Parkgarage erfolgen. Da ein Großteil der vorgesehenen Fläche als Arbeitsraum für die Erstellung der Parkgarage zur Verfügung stehen muss wäre es nur möglich eine kleine Fläche vorab herzustellen. Jedoch würde durch die unmittelbare Nähe zu den laufenden Bauarbeiten zusätzlich eine Gefahr für die dort angesiedelte Population entstehen. Daher ist von einer Herstellung des Ersatzhabitats in diesem Bereich als Vorabmaßnahme abzuraten. Die Potentialabschätzung wird durch eine zwischenzeitlich in Bearbeitung befindliche tatsächliche örtliche Untersuchung ergänzt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird der öffentliche Auslegung beigelegt. Gem. Zwischenbericht des beauftragten Biologen wurden bisher keine artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten festgestellt. Aktuell erfolgt noch die Begutachtung auf Reptilien. Bisher wurden auch hier keine relevanten Bestände festgestellt. Die bereits getroffenen Festsetzungen bilden somit das Worst-Case ab und stellen daher in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange sicher. Im Vorfeld der Baumaßnahmen werden die Flächen durch die ökologischen Baubegleitung nochmals auf entsprechende tatsächliche Vorkommen untersucht. Soweit hierbei tatsächliche Vorkommen nachgewiesen werden, erfolgen in Abstimmung mit den relevanten Fachbehörden entsprechende vorgezogene Maßnahmen, die Baumaßnahmen müssen in diesem Fall bis zur Wirksamkeit der Maßnahmen unterbrochen werden. Die getroffenen Festsetzungen lassen Abweichungen von den vorgenommenen Festsetzungen zu, wenn diese durch die Fachbehörden bei der Stadt Fürth (untere Naturschutzbehörde) genehmigt sind.
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 399 - 1. ÄNDERUNG „SCHUCKERTSTRASSE“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB

	Die Nistkästen (10 Stk.) an bestehenden Bäumen sind mind. 1 Jahr vor Bau- beginn anzubringen. Diese Festsetzung wird entsprechend bzgl. des Zeit- punkts der Umsetzung der Maßnahme konkretisiert. Die Abwägungsvorschläge sind mit dem Fachgutachter abgestimmt. Die Anregungen des BUND Naturschutz werden zur Kenntnis ge- nommen, werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.
--	--