

# VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

## BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB

8	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Ordnungsamt</u></p> <p><u>1. Immissionsschutz</u></p> <p>Grundlage der Stellungnahme sind die §§ 1 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.</p> <p>Zu dem Entwurf kann derzeit noch keine Stellungnahme abgegeben werden, da Aussagen zum Schallschutz den Unterlagen nicht entnommen werden können. Die schalltechnische Situation ist h.E. nicht vergleichbar mit der des B-Planes 415a. Die Nutzung des Parkhauses war bisher als Park- und Garagenhaus beschrieben, jetzt dient es in erster Linie den Kunden des neuen Elektrofachmarktes und führt daher zu einer wesentlich höheren Stellplatzwechsel-Rate. Die Zufahrt war bisher in der Würzburger Straße vorgesehen, Ausfahrten in der Würzburger Straße und der Kapellenstraße. Nun sollen die Zu- und Ausfahrt und die Zufahrt zum Ladehof in der Kapellenstraße gegenüber zweier Wohngebäude liegen.</p> <p>Diese Änderungen sowie die Anlage des Ladehofes und die raumluftechnischen Anlagen des Fachmarktes sind schalltechnisch dahingehend zu untersuchen, ob die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 eingehalten werden. In diesem Zusammenhang erscheint es sinnvoll, die Untersuchung auch auf die TA-Lärm auszudehnen, da ansonsten im Baugenehmigungsverfahren dies nachgeholt werden müsste.</p> <p>Das Untersuchungsergebnis ist dem OA zur abschließenden Stellungnahme aus der Sicht des Immissionsschutzes zuzuleiten.</p>	<p><u>Behandlung:</u></p> <p>Zu 1.</p> <p>Ein entsprechendes Gutachten wurde zwischenzeitlich durch den Bauherren in Auftrag gegeben.</p> <p>Dieses kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung von bestimmten Auflagen und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, insbesondere zur Nachtzeit der Betrieb des geplanten Elektrofachmarktes mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist. Das Gutachten wird der Begründung des V+E beigelegt und wird Grundlage des weiteren (bauordnungsrechtlichen) Verfahrens.</p> <p>Ein abschließende Prüfung des Gutachtens durch OA hat stattgefunden.</p>

# VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

## BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB

<p><u>2. Wasserrecht</u></p> <p>Der Planbereich liegt zum Teil im 60 m-Bereich der Rednitz (Gewässer I. Ordnung) sowie außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.</p> <p>Bei einer Besprechung am 02.02.2005 im Ref. V teilte das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg mit, dass nach neuen Berechnungen des 100-jährigen Hochwassers auch die Kapellenstraße sowie – teilweise – die geplante Baufläche des Elektromarktes Saturn überflutet werden können. Entsprechende Schutzmaßnahmen sollten deshalb bereits in die Bauplanung einfließen.</p> <p>Entsprechend dem UMS vom 24.10.2000 haben danach bebaute Flächen, in eine Bebauungsplan als bebaubar ausgewiesene Flächen sowie Innenbereichsgrundstücke ihre Funktion als erhaltenswerter Rückhalteraum i.S. d. § 32 WHG verloren. Nachdem für den Bereich „Saturn“ durch den bestehenden Bebauungsplan 415 a die Bebaubarkeit des Geländes bereits festgestellt wurde, ist nach Ansicht des OA hier nicht von erhaltenswertem Rückhalteraum auszugehen.</p> <p>Konsequenterweise entfällt damit auch die Forderung eines entsprechenden Ausgleichs; wohl aber müssen geeignete Schutzmaßnahmen für das geplante Gebäude selbst berücksichtigt werden. Eine Änderung dieser Ansicht ergibt sich auf Grund des künftigen Hochwasserschutzgesetzes nach derzeitiger Einschätzung nicht.</p> <p>Es wird empfohlen, das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (amtlicher Sachverständiger) bereits möglichst frühzeitig in dem entsprechenden Verfahren zu beteiligen.</p> <p><u>3. Naturschutz</u></p> <p><b>Im Bereich Kapellenstraße / Würzburger Straße befinden sich zwei Eichen, die als Naturdenkmäler ausgewiesen und unbedingt zu erhalten sind.</b></p> <p>Der Abstand von der Stammmitte zur zukünftigen Tiefgarage beträgt ca.</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Durch eine geringfügige Anhebung der überschwemmungsgefährdeten Tiefgaragenzufahrt ist nunmehr für ausreichend Schutz gesorgt.</p> <p>Die vom Wasserwirtschaftsamt für das 100-jährige Hochwasser festgesetzte Höhe von 286,26 ü.NN (aus HQ100=285,96m ü.NN. + 30cm Sicherheitszuschlag) wurde übernommen und ist somit in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Nach Aussage des Vorhabensträgers greift die vorgesehene Planung des Baukörpers nicht in den Kronen- und Wurzelbereich der sich im Bereich Kapellenstraße/Würzburgerstraße befindlichen 2 Eichen, die als Naturdenkmäler ausgewiesen sind, ein.</p> <p>Was die erforderlichen Schutzmaßnahmen während der Bauausführung anbelangt, so werden diese vom Vorhabensträger mit dem Grünflächenamt der Stadt Fürth <u>vor</u> Ausführung der Maßnahme abgestimmt. Im Baugenehmigungsverfahren wird dies</p>
--	---

# VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

## BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB

<p>10 Meter. Im Rahmen der Bauausführung ist darauf zu achten, dass kein Eingriff in den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume erfolgt. Dies gilt insbesondere bei der Errichtung von Spundwänden oder anderweitigen Baugrubensicherungen.</p> <p>Während der Bauausführung sind die Bäume gem. der ZTV-Baumpflege und der RAS-LP 4 zu schützen. Da durch die Errichtung der Baugrube mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels zu rechnen ist, sind die Bäume während und nach der Bauphase ausreichend zu bewässern. Die Schutzmaßnahmen sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Fürth vorab abzustimmen. Dies gilt insbesondere für evtl. zu errichtende Wurzelvorhänge.</p> <p>Für die übrigen Bäume, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen, kann eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung unter Auflage einer Ersatzpflanzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt werden. Ein Nachweis über die Möglichkeiten einer Ersatzpflanzung ist noch zu erbringen. Sofern keine oder nur teilweise eine Ersatzpflanzung möglich ist, wird eine Ausgleichszahlung in Höhe von 835,00 € pro nicht gepflanzten Baum gefordert. Die Kosten für eine Neupflanzung von 835,00 € beruhen auf Angaben des Grünflächenamts und geben den derzeitigen mittleren Wert für eine Neupflanzung im Straßenraum an.</p> <p>.</p>	<p>als Auflage zur Überwachung zu übernehmen sein. Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der zwei Eichen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Was die übrigen Baumstandorte (Ahorne) anbelangt, wird die Inaussichtstellung einer Befreiung von der Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Kenntnis genommen. Nachdem nach derzeitigem Entwurf des Kauf- und Grundstücksvertrages der Verkäufer zur Entfernung der Bäume verpflichtet ist, sind auch die Ersatzpflanzungen demnach durch die Stadt Fürth vorzunehmen. Ein Ausgleich durch Neupflanzungen soll im Bereich des neu zu gestaltenden Umfeldes erfolgen.</p> <p>Die Anregungen des OA werden somit berücksichtigt.</p>
--	--