

Begründung

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XVII
„Thermalbad Fürth“
(i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die
Erweiterung bzw. Ergänzung des bestehenden Hallenbades mit einem
Thermalbad-, Erlebnisbad-, Sauna- und Gastronomiebereich

mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet am Scherbsgraben in Fürth.

Vorhabenträger: **infra** fürth holding gmbh & co.kg
Leyher Strasse 69
90763 Fürth

und

TFB Fürth – Objektgesellschaft mbH & Co. KG
Scherbsgraben 15
90766 Fürth

Bearbeitung: **ENGELHARDT** Architekten GmbH
Hördlertorstrasse 13
91126 Schwabach
Tel. 09122 / 93 50 – 0
Fax 09122 / 93 50 – 23
E-Mail: info@architekt-engelhardt.com

in Kooperation mit

eckert architect, Nürnberg
Rinneberg Landschaftsarchitekten, Nürnberg
PG Landschaft, Landschaftsarchitekten, Nürnberg
Hilpert + Kretschy Architekten, Fürth

in Zusammenarbeit mit

Herrn Klaus
Stadtplanungsamt Fürth

aufgestellt: 01. August 2005
geändert / ergänzt: 28. September 2005
redaktionell ergänzt: 01. Dezember 2005

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -
Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

1. Bestandsbeschreibung

- 1.1 Lage des Plangebietes
- 1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzungen
- 1.3 Umgebung des Plangebietes
- 1.4 Verkehrsanbindung / Erschließung
- 1.5 Belastungen und Bindungen

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Raumordnung und Landesplanung
- 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan
- 2.3 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

3. Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- 3.1 Anlass der Aufstellung
- 3.2 Ziele und Leitgedanken

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise
- 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.5 Stellplätze
- 4.6 Gebäudegestaltung / Städtebau
- 4.7 Grünordnung
- 4.8 Immissionsschutz
- 4.9 Erschließung

5. Verfahrenshinweise

6. Anlagen

- Anlage 1: **Umweltbericht** PG Landschaft mit Rinneberg LAB vom 01.08.2005, geändert/ergänzt am 27.09.2005, ergänzt am 01.12.2005
- Anlage 2: **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** Rinneberg LAB mit PG Landschaft vom 01.08.2005, geändert/ergänzt am 27.09.2005.
- Anlage 3: **Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung**, Bericht Nr. 8460 vom 01.08.2005, Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH und **Stellungnahme** Nr. 8460.6 vom 29.11.2005.
- Anlage 4: **RAS-LP 4** – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999
- Anlage 5: **Altlastengutachten** Nr. 859-81843 IB Porst + Partner vom 15.06.1998.
- Anlage 6: Vorbericht zur **Baugrunduntersuchung und Bodengutachten** IB Merkl & Merkl vom 01.08.2005.
- Anlage 7: **Gutachterliche Stellungnahme zur Lufthygiene** iMA Richter & Röckle vom 01.08.2005.
- Anlage 8: **Ausführungsstandards für Baumpflanzungen** GrfA Fürth.

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich liegt nordwestlichen Teil der Stadt Fürth am Rand der Talau der Rednitz im Bereich des Scherbsgrabens bzw. Scherbsgrabenbades (Hallenbad und Sommerbad) in einem Abstand von ca. 300 bis 400 m von der Rednitz (Fließrichtung nach Norden).



Das Plangebiet wird begrenzt::

- im Norden durch den Kreuzungsbereich Gutenbergstraße, Cadolzheimer Straße und Scherbsgraben,
- im Süden durch das Sommerbad,
- im Westen durch die Cadolzheimer Straße und Scherbsgraben,
- im Osten durch den Überschwemmungsbereich der Rednitz und den Rednitzauen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.5 ha.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XVII „Thermalbad Fürth“ ersichtlich.

Das Plangebiet setzt sich aus insgesamt 13 Grundstücken der Gemarkung Fürth zusammen. Diese sind:

Flur-Nr. 1245 und die Teilflächen der Flur-Nrn. 1373, 1379/2, 1379/3, 1379/4, 1379/5, 1379/6, 1379/7, 1379/8, 1379/9, 1379/10, 1379/11 und 1379/18.

1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzungen

Bezüglich der Topographie weist das Plangebiet eine leichte Neigung von Nordwest in Richtung Südost auf. Der Höhenunterschied im Bereich zwischen Scherbsgraben und südöstlicher Grenze des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,50 m.

Im Bereich zwischen Cadolzheimer Straße und Scherbsgraben ist das Plangebiet als Hang zu bezeichnen. Der Höhenunterschied beträgt an der südwestlichen Ecke des Plangebietes in diesem Bereich ca. 5,50 m. Die Cadolzheimer Straße fällt im Geltungsbereich in nordöstlicher Richtung um ca. 4,70 m.

Momentan wird das Grundstück mit der Fl.Nr. 1245 bereits durch ein Hallenbad und ein Sommerbad genutzt. Teilflächen stehen dem ruhenden Verkehr zur Verfügung und sind versiegelt.

Die übrigen Flurstücke zwischen Cadolzheimer Straße und Scherbsgraben sind derzeit ungenutzt. Bestehende Gebäude wurden abgebrochen.

1.3 Umgebung des Plangebietes

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die vorhandene Freibadnutzung, im Norden und Nordwesten an Wohnbebauungen. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Rednitzauen begrenzt.

An den Geltungsbereich grenzen im Osten Feuchtflächen an. Diese sind als 13d (1) – Biotopflächen (BayNatschG) unter den Nummern 2611, 2612, 2613 kartiert und dementsprechend geschützt. Es handelt sich um seggen- und binsenreiche Nass- bzw. Feuchtwiesen, auf denen nach Hochwasser und Schneeschmelze das Wasser stagniert.

Östlich des Planbereiches befindet sich der als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzte „Waldmannsweiher“ sowie die im ABSP kartierten Feuchtflächen Nr. 188.

Das Plangebiet wird von Norden bis Süden im östlichen Bereich von dem unter Landschaftsschutz stehenden Talraum der Rednitz flankiert. Dieser Bereich befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Cadolzheimer Straße 48 befindet sich ein Neurenaissance-Mietshaus.

Im Bereich zwischen Cadolzheimer Straße und Scherbsgraben (abgerissene „Volkswohl-Häuser“) wurde seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auf ein Gräberfeld, ca. 150 m nordwestlich des Hallenbades, hingewiesen. Dieses Bodendenkmal wurde in der Vergangenheit – Abbruchmaßnahme der bestehenden Bauungen – bereits weitgehend zerstört.

Es handelte sich um ein Urnenfelderzeitliches Gräberfeld, aus der Bronzezeit um ca. 800 bis 1200 v. Chr., das unter der Nr. 6531/010 Gemarkung Fürth, in der Bodendenkmaliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt ist. Um die realen Gegebenheiten auf dem Grundstück besser abschätzen zu können, wurden am 21.06.2005 in Abstimmung und unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege Suchschürfen angelegt. Ersten Einschätzungen seitens der Denkmalpflege zufolge ist voraussichtlich kein Befund hinsichtlich des Urnengräberfeldes auf dem Grundstück zu erwarten, da in keiner der Suchschürfen Urnengräber oder eine alte Humusschicht unter der Auffüllung angetroffen wurde. Nach Mitteilung von Zeitzeugen wurde das Grundstück vor seiner Bebauung im Jahre 1935 als Sandgrube genutzt. Es ist anzunehmen, dass das Urnengräberfeld, sofern es sich über das Grundstück erstreckte, bereits im Zuge der Sandgrubennutzung zerstört wurde. Das Urnengräberfeld verweist auf die Bedeutung der talbegleitenden Terrassen als Standorte für die frühzeitliche Besiedlung im Stadtgebiet von Fürth.

Eine kulturhistorische Bedeutung des Geländes, die über den Verweis auf die angenommene Siedlungsgeschichte hinausgeht, ist damit nicht gegeben.

Das Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird vor Baubeginn trotzdem noch einmal informiert.

1.4 Verkehrsanbindung / Erschließung

Individualverkehrserschließung

Der Scherbsgraben ist über die Cadolzheimer Straße an die Billing-Anlage / Flutbrücke verkehrstechnisch angebunden.

Von hier aus ist das Plangebiet sowohl aus westlicher Richtung (über die B 8, Würzburger Straße) als auch aus östlicher Richtung (über die Poppenreuther Straße / Erlanger Straße / Ludwigbrücke / Kapellenstraße) kommend über das überörtliche Straßennetz (B 8 / A 73) leicht zu erreichen.

Über die im Rednitztalraum verlaufenden Rad- und Fußwege ist das Plangebiet auch an das Rad- und Fußwegenetz der umliegenden Flussauen und die (westliche) Innenstadt angebunden.

Die zwischen Cadolzheimer Straße und Scherbsgraben gelegenen Grundstücke, der abgerissenen „Volkswohl-Häuser“, werden künftig durch den Neubau eines Parkhauses einer neuen Zweckbestimmung zugeführt. Die verkehrliche Erschließung dieser Parkgarage wird aus Gründen des Lärmschutzes ausschließlich über den Scherbsgraben erfolgen.

Die dem Bäderkomplex ebenerdig vorgelagerten Stellplätze werden ebenfalls über den Scherbsgraben erschlossen. Hierzu werden die bereits vorhandenen Parkplätze umgestaltet und in Ihrer Ausdehnung reduziert.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über Hardsteg und Fronmüllersteg; die Innenstadt ist fußläufig noch innerhalb von 10 – 15 Minuten erreichbar.

ÖPNV – Erschließung

Der U-Bahnhof Stadthalle und Bushaltepunkt (Linie 124 / 176) Billing-Anlage befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 600 m bzw. 300 m). Die Haltstelle „Scherbsgrabenbäder“ wird seit Dezember 2004 von der Buslinie 172 bedient und weist einen 10/15/30 min – Takt auf.

Somit ist in der Haupt- und Tagesverkehrszeit die ÖPNV – Erschließung ausreichend, möglicherweise aber nicht an Wochenenden und abends. Für diese Zeiten wird eine Verdichtung der Buslinie zwischen dem Bahn / U-Bahn Haltepunkt Unterfarnbach / Klinikum und Stadthalle zu prüfen sein.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal, Gas etc.) stehen auf dem Grundstück in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung.

1.5 Belastungen und Bindungen

Der Geltungsbereich liegt in Teilbereichen auf einem ehemals „tiefliegenden Wiesengrundstück“, am Rand der Talau der Rednitz. Dieser Bereich wurde 1929 als kommunaler Schuttplatz der Stadt Fürth ausgewiesen und bis Anfang der fünfziger Jahre mit diversen Abfällen verfüllt. Somit wurde die Liegenschaft auf einer durch Ablagerungen vornehmlich von Bauschutt künstlich aus der Überschwemmungszone der Rednitz gehoben. Die Verfüllungen wurden in vier Teilabschnitten vorgenommen.

Die ehemalige Deponie ist daher als „Altablagerung Scherbsgrabenbad“ (FI.Nr. 1245) unter der Nr. 121.1 in der Altlastenkartierung der Stadt Fürth als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

Siehe Anlage 5: **Altlastengutachten Nr. 859-81843 IB Porst + Partner vom 15.06.1998.**

Der Entmunitionierungsplan vom September 1994 weist das Plangebiet z. T. als Belastungsgebiet für vermutete Bombenblindgänger und andere Kampfmittel aus. Im Rahmen von Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen sowie im Rahmen der Anzeige bzw. Genehmigung von Bauvorhaben ist daher auf dieses Gefahrenpotential zu achten und hinzuweisen.

Das Planblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden textlichen Hinweis.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanungen anzupassen.

Die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Scherbsgrabenbäder entspricht u.a. folgenden Vorgaben der Raumordnung. Diese Vorgaben sind zum einen im überarbeiteten Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.04.2003 dargelegt und durch den Regionalplan 7 „Industrieregion Mittelfranken“ vom 01.10.2000 konkretisiert.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) enthält in der Begründung zum Teil B III „Begründungsteil Teil A“ unter Punkt 1.2.4 die Zielsetzung, dass für Erholungseinrichtungen, wie Hallenbäder, Therapiezentren, medizinische Bäder auf Grundlage einer entsprechenden Bauleitplanung vor allem Standorte in den bebauten Ortsteilen bzw. im engen Zusammenhang mit diesen in Betracht kommen sollen. Um die Inanspruchnahme von Flächen gering zu halten, Investitions- und Unterhaltskosten zu sparen und die Attraktivität aufgrund eines vielseitigen und ganzjährig nutzbaren Angebots zu erhöhen, empfiehlt sich die Zusammenfassung mehrerer Einrichtungen.

Spezielle Zielsetzungen für Thermalbäder sind im LEP nicht enthalten. Es wird jedoch das Thema Sportanlagen im Teil B III unter Punkt 5.3 abgehandelt. Spezialsportanlagen von überörtlicher Bedeutung, deren Einrichtung und Betrieb in der Regel einen beträchtlichen Mitteleinsatz erfordern, sind in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten anzusiedeln.

Somit entspricht die Planung den in Teil B III (Nachhaltige soziale und kulturelle Infrastruktur) unter Punkt 5.3 (Sportanlagen) im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) genannten Zielen. Mehrbeckenhallenbäder sollen vor allem in Oberzentren zur Verfügung stehen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt die o. g. Grundstücke östlich der Straße Scherbsgraben größtenteils als Grünfläche dar. Der Bereich des Hallenbads ist derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der Bereich der Stellplätze als Verkehrsfläche dargestellt. Zwischen Cadolzburger Straße und Scherbsgraben ist das Grundstück der bereits abgerissenen „Volkswahl-Häuser“, im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zeitlich vorlaufend zum Satzungsverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII wurde bereits das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 98 eingeleitet.

Zukünftig sollen im Geltungsbereich eine Sonderbaufläche i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Thermalbad" und eine gemischte Baufläche i.S. des § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Für das zu bebauende Grundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat daher am 16.02.2005 zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen, entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V+E Nr. XVII gem. § 12 BauGB einzuleiten und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

3. Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Aufstellung

Anknüpfend an die Heilquellentradition der Stadt Fürth sollen die vorhandenen Thermal- und Heilwasservorkommen wieder erschlossen werden und einer breiten Bevölkerungsschicht zur Benutzung zugänglich gemacht werden.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2003 wurden die im Eigentum der Stadt Fürth stehenden Bäder – das Hallenbad Stadeln und das Hallen- und Freibad am Scherbsgraben – an die infra fürth holding gmbh & co. kg verpachtet. Die infra ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Stadt Fürth.

Nunmehr soll das bestehende Hallen- und Freibad am Scherbsgraben mit einem Thermalbad-, Erlebnisbad-, Sauna- und Gastronomiebereich erweitert bzw. ergänzt werden. Der Neubau eines Parkhauses zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs ist dem Gesamtprojekt angegliedert.

Das integrierte Thermal- und Freizeitbad mit Sauna und Gastronomiebereich soll zum 1000-jährigen Stadtjubiläum der Stadt Fürth im Herbst 2007 fertiggestellt sein und in Betrieb genommen werden.

Zielvorstellung ist daher die frühestmögliche Realisierung des Projektes auf dem Gelände des existierenden Hallen- und Freibades am Scherbsgraben.

Die erforderliche Planungsabstimmung mit den Betreibern in wesentlichen Punkten hierfür ist erfolgt.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V +E Nr. XVII soll die für die Realisierung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Entsprechend hierzu wurde durch die Stadt Fürth das entsprechende Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 98 für ein Thermalbad in Fürth bereits eingeleitet.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 16.02.2005 wurde das notwendige Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII für die Erweiterung bzw. Ergänzung des bestehenden Hallenbades mit einem Thermalbad-, Erlebnisbad-, Sauna- und Gastronomiebereich am Scherbsgraben eingeleitet.

3.2 Ziele und Leitgedanken

Ziel des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V +E Nr. XVII ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines zeitgemässen und modernen Thermalbades zu schaffen. Dabei bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung der bestehenden und künftigen Situation.

Die exponierte, sehr gut erschlossene Lage des Grundstückes bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Funktionstüchtigkeit des geplanten Thermal- und Freizeitbades in unmittelbarer Nachbarschaft zum bereits vorhandenen Hallen- und Freibad am Scherbsgraben.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung



Parkhaus

Für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, zwischen Cadolzbürger Strasse und Scherbsgraben, wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ i.S. des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Thermal- und Freizeitbad

Für den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, zwischen Scherbsgraben und Talau der Rednitz, wird ein Sondergebiet i.S. des § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Thermalbad" festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich somit in ein Sondergebiet mit einer Fläche ca. 2,6 ha (inkl. bestehendes Hallenbad) und eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit einer Fläche von ca. 0,4 ha. Die Straßenverkehrsfläche weist eine Fläche von ca. 0,5 ha auf.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Thermalbad – Sondergebiet, § 10 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Sondergebietes („SO –Thermalbad“) ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen sowie den im Planblatt eingetragenen Grundflächen.

Die Höhen der baulichen Anlagen im „SO – Thermalbad“ wird gemäß § 18 BauNVO über die maximal zulässige Gebäudehöhe (Trauf- bzw. Attikahöhe) bestimmt. Als Be-

zugsgröße für die Gebäudehöhen wird hierzu der im Planblatt eingetragene Höhenpunkt (Eingangsniveau bestehendes Hallenbad) mit $\pm 0,00 = 289,25$ m üNN festgelegt.

Dem Planblatt sind für das Sondergebiet u.a. folgende Werte zu entnehmen:

überbaute Grundfläche		8.391,00 m ²
max. Gebäudehöhe		306,50 m üNN
Eingangsniveau	$\pm 0,00 =$	289,25 m üNN

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck – Parkhaus, § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen sowie den im Planblatt eingetragenen Grundflächen.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß § 18 BauNVO über die maximal zulässige Gebäudehöhe (Trauf- bzw. Attikahöhe) bestimmt. Als Bezugsgröße für die Gebäudehöhen wird hierzu der im Planblatt eingetragene Höhenpunkt (Eingangsniveau bestehendes Hallenbad) mit $\pm 0,00 = 289,25$ m üNN festgelegt.

Dem Planblatt sind für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck u.a. folgende Werte zu entnehmen:

überbaute Grundfläche		3.383,00 m ²
max. Gebäudehöhe		300.50 m üNN
Eingangsniveau	$\pm 0,00 =$	289,25 m üNN

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten.

Die gewählte Baukörperform gewährleistet zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die für die Gesamtmaßnahme notwendigen Stellplätze werden konzentriert untergebracht, eine flächenraubende ebenerdige offene Stellplatzanlage dadurch vermieden. Der bisherige Eingriff in den sensiblen Talraum und die Ausweitung der ursprünglichen Stellplatzanlage in das Landschaftsschutzgebiet ist nicht mehr erforderlich.

Die gewählte Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ gewährleistet eine Bündelung der zu erwartenden Verkehrsströme. Eine Verminderung der derzeitigen Situation des „Zuparkens“ angrenzender Wohnbereiche wird erreicht.

Die Belange des Immissionsschutz werden durch den als Schallriegel fungierenden Baukörper berücksichtigt und unterstützt. Eine Lärmabschirmung für die Wohnbebauung nordwestlich der Cadolzheimer Straße geschaffen.

Durch das Schließen des Straßenraums südöstlich der Cadolzheimer Straße wird ein städtebaulich unbefriedigender Zustand behoben. Die z.T. geschlossene Bauweise bzw. Blockrandbebauung entlang der Cadolzheimer Straße wird durch den geplanten Baukörper ergänzt und somit eine Weiterentwicklung einer städtischen Eigenart vollzogen.

Die besondere städtebauliche Situation des schmal zulaufenden Kreuzungsgrundstück zwischen Scherbsgraben und Cadolzheimer Straße wird durch die Bebauung einer für das Gesamtvorhaben notwendigen Nutzung zugeführt.

4.3 Bauweise

Im Geltungsbereich wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Somit können Gebäude über 50 m Länge auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Die abweichende Bauweise wird deshalb festgesetzt, da es sich einerseits um mehrere Grundstücksflächen handelt und da sich andererseits hiermit für die beabsichtigte Nutzung, speziell für das Parkhaus, bessere Chancen zu einer freien Grundrissgestaltung bzw. Baukörperausbildung bieten.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sollen von Baugrenzen und Baulinien umschlossen werden. Diese sind so angelegt, dass eine funktional sinnvolle und gestalterisch attraktive Situierung der Gebäude erreicht wird.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Fluchttreppen, Vordächer, Überdachungen für Attraktionen u.ä.) in geringfügigem Ausmaß von bis zu 6,00 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der Größe und Bedeutung des Gesamtbaukörpers kann ein Hervortreten von einzelnen Gebäudeteilen von bis zu 6,00 m als „geringfügig“ eingestuft werden.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen (z. B. Blocksauen, Grillpavillon und andere dem Betrieb dienende Nutzungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5 Stellplätze

Im Geltungsbereich ist der durch die tatsächliche Nutzung verursachte Stellplatzbedarf innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen. Die Mindestanforderungen für die Ermittlung der Stellplatzzahlen ergeben sich aus der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 12.02.1978 Anlage zu Abschnitt 3 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf – (MABL. Nr. 6/1978).

Die Errichtung von Stellplätzen ist sowohl innerhalb der überbauten Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) als auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) in einem Bereich von ca. 100 m², der letzte Stellplatz im Osten wird angeschnitten. Eine formlose Ausnahmegenehmigung wird im Genehmigungsverfahren beantragt.

4.6 Gebäudegestaltung / Städtebau

Die Gebäudegestaltung und der Städtebau der im Planblatt dargestellten Nutzungen sind den beliegenden Vorhaben- und Erschließungsplänen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V+E Nr. XVII zu den Einzelprojekten „Thermal- und Freizeitbad“ und „Parkhaus“ detailliert zu entnehmen.

Thermal- und Freizeitbad (Eckert • Engelhardt • Kannewischer – Gesamtplaner GmbH)

Der geplante Baukörper nimmt Bezug auf die städtebaulichen Vorgaben entlang der Strasse am Scherbsgraben und ergänzt das bestehende Hallenbad durch seine stringente Form zeitgemäß und attraktiv.

Als Dachformen werden Flachdächer vorgesehen, in Teilbereichen kommen flachgeneigte Dachkonstruktionen zum Einsatz. Zur Betonung des Eingangsbereichs ist eine großzügige Glasfassade vorgesehen. An seiner Nordostgrenze wird das geplante Gebäude an das bestehende Hallenbad angebaut. Um einen harmonischen Übergang zu schaffen werden die vorhandenen Gebäudedimensionen aufgenommen.

Das Wechselspiel von geschlossenen und transparenten Fassadenflächen soll die inneren Funktionen des Gebäudes nach außen hin ablesbar und für den Besucher und Betrachter erlebbar und interessant machen.

Vor allem an den südwestlichen und südöstlichen Gebäudefassaden soll durch diese Transparenz die attraktive Auenlandschaft mit in die Planung einbezogen werden.

Die neu geplanten Nutzungen – Thermal- und Erlebnisbad sowie Sauna- und Gastronomiebereich – und die bereits bestehende Nutzung – Hallenbad –, werden über einen zentralen attraktiven Vorplatz von der Strasse am Scherbsgraben aus fußläufig erschlossen.

Dem Bäderkomplex vorgelagert sind ca. 135 ebenerdige Stellplätze, davon ca. 9 als Behindertenstellplätze konzipiert. Dieser vorgelagerte private Parkplatz wird über zwei getrennt voneinander platzierte Zu- und Abfahrtsbereiche vom Scherbsgraben aus erschlossen werden.

In unmittelbarer Nähe, südwestlich des Haupteinganges zum Thermal- und Freizeitbad, werden am Scherbsgraben zentrale Fahrradstellflächen (mind. 180 Fahrräder) angeordnet.

Parkhaus (Hilpert + Kretschy Architekten)

Im Bereich zwischen Cadolzburger Strasse und dem Scherbsgraben ist ein Parkhaus mit 3 halbgeschossig versetzten Parkebenen (D-Humy-System) mit ca. 360 Stellplätzen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der Parkgarage für das Thermal- und Freizeitbad sowie das Freibad erfolgt ausschließlich über den Scherbsgraben. Die interne Erschließung der oberen Parkdeckebenen erfolgt durch eine mittig angeordnete halbgeschossige Rampenanlage in Querrichtung des Parkdecks. Diese Splitlevelanordnung ergibt insgesamt 6 Parkdeckebenen ab dem Zufahrtsniveau.

Die fußläufige Erschließung des Parkhauses kann in der untersten Parkdeckebene direkt vom Scherbsgraben erfolgen, in den oberen Parkdeckebenen wird die Verbindung zum Eingang Thermal- und Freizeitbades über das dem Haupteingang gegenüberliegende Treppenhaus gewährleistet. Zusätzlich können die beiden als Fluchtweg konzipierten Treppenhäuser an der Cadolzburger Straße als Zu- bzw. Ausgang genutzt werden.

Dem geplanten Parkhaus, das i.S. der GaragenVO Bayern als offen konzipierte Großgarage gilt, liegt eine wirtschaftliche und funktionale Tragwerksstruktur mit vollständiger Stützenfreiheit im Fahrgassenbereich zugrunde.

Diese Konstruktion ermöglicht sowohl dem Pkw-Fahrer als auch dem Fußgänger eine leichte Orientierung. Speziell dem Sicherheitsbedürfnis weiblicher Nutzer dient diese Wahl der Konstruktion erheblich.

Die sich hieraus ergebende orthogonale Struktur des Gebäudes zeigt sich im Norden zur Cadolzheimer Straße durch rückspringend versetzte, schräg zur Straße verlaufende Fassadenflächen. Das gewählte Tragwerksraster ermöglicht eine nach außen hin kleingliedrige Fassadengestaltung.

In Anbetracht der geschlossenen Ausbildung des Baukörpers wird somit eine städtebaulich ansprechende maßstäbliche Gliederung ermöglicht. Die verbleibenden Grünflächen und deren Bepflanzung tragen zur Abrundung des Erscheinungsbildes des Baukörpers zum Straßenraum bei.

Die Südseite der Parkdecks gegenüber den ebenerdig angeordneten Stellplätzen und dem Hallenbad sowie dem Thermal- und Freizeitbad bleibt offengehalten und einsehbar. Diese Konstruktion dient der natürlichen Belichtung und somit der Sicherheit als auch der natürlichen Belüftung.

Alle Stellplätze sind witterungsgeschützt. Die unteren Parkdeckebenen sind durch die darüber liegenden Parkdecks geschützt. Die beiden obersten Parkdeckebenen erhalten eine vollständige Überdachung.

Aus Schallschutzgründen wird das Parkhaus nach drei Seiten, im Norden zur Cadolzheimer Straße, im Osten zur Einmündung Scherbsgraben / Cadolzheimer Straße und im Westen zum Nachbargrundstück komplett geschlossen. Die vollständige Überdachung und die ausschließlich südliche Erschließung ergänzen die Schallschutzmaßnahmen am Neubau des Parkhauses.

Ebenerdige Stellplätze (Rinneberg LAB)

Die bereits vorhandenen ebenerdigen Stellplätze werden teilweise umgestaltet und neu geordnet. Durch diese Maßnahme entstehen ca. 135 ebenerdige Stellplätze, 9 davon werden als Behindertenstellplätze in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang platziert.

Die Abmessungen der Stellplätze beträgt 2,50 x 5,00 m. Die Fahrgassenbreite beträgt bei Zweibahnverkehr 6,00 m (gem. EAR 05) und bei Einbahnverkehr 4,00 m.

Der Parkplatz ist ausschließlich vom Scherbsgraben aus über zwei getrennt voneinander angeordnete Zufahrten, jeweils Zu- und Abfahrt, zu erreichen.

Nur Schul- und Reisebusse dürfen die eingangsnahen Ausfahrt auch als Einfahrt benutzen. Der Grund hierfür liegt an den parallel zum Hallenbad verlaufenden Standstreifen und der somit erreichten Möglichkeit die Fahrgäste auf der zum Hallenbad orientierten, sicheren Seite zu entlassen. Der hierfür vorgesehene Standstreifen hat eine Breite von ca. 3,00 m und bietet Platz für vier Busse mit einer Länge von jeweils ca. 15,00 m.

Die Hauptzufahrt des Parkplatzes befindet sich im Osten – Nähe Einmündung Cadolzheimer Straße – und dient ebenfalls der Zufahrt für Wartungs-, Anlieferungs- und Müllfahrzeuge zum Betriebshof.

Als direkte interne fußläufige Verbindung für die parkenden Besucher wird ein Fußweg durch den Parkplatz entlang dem Bushalteebereich zum Haupteingangsbereich geschaffen. Durch diese interne Maßnahme wird eine besonders sichere Erschließung gewährleistet. Nach Osten hin bindet der neu geschaffene Weg an den bestehenden Fuß- und Radweg an. Darüber hinaus könnte eine Anbindung an den Hardsteg geschaffen werden.

Südlich des Hauptzuganges des neuen Bäderkomplexes wird in unmittelbarer Nähe zum Zugangsbereich des Freibades eine zentrale Fahrradabstellfläche angeordnet. Hier können, je nach Aufteilung, mindestens 180 Fahrräder aufgenommen werden. Die Fahrradstellplätze verfügen über eine Tiefe von ca. 2,00 m, die Verkehrsflächen dazwischen weisen eine Breite von ca. 1,80 m auf. (gem. EAR 05)

Dieser Stellplatz wird vom öffentlichen Fuß- und Radweg aus erschlossen und verbindet über zusätzliche interne Fußwege sicher die Eingangsbereiche des neuen Bäderkomplexes sowie das Sommerbad.

Um den Fahrverkehr reibungslos abwickeln und ihn auf ein Mindestmaß beschränken zu können sowie um jeglichen Parksuchverkehr außerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen, werden die Mindestanforderungen für den Stellplatzbedarf eingehalten.

Die Ver- und Entsorgung des Thermal- und Freizeitbades und den angegliederten Nebengebäuden erfolgt über einen innerhalb des Gebäudes liegenden, lärmgeschützten Anlieferbereich vom vorgelagerten Parkplatz mit Zufahrt über die Straße am Scherbsgraben.

Ein weiterer Bereich liegt am rückwärtigen Gebäudeteil des bestehenden Hallenbades.

4.7 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist eine intensive Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen und Sträuchern, sowie stellenweise Gräsern und Stauden. Hierdurch sollen attraktive und einladende Freiräume geschaffen werden, der neue Bäderkomplex soll in die Umgebung eingebunden werden, der Übergang vom Siedlungsgebiet in den Auenraum soll geschaffen werden. Gleichzeitig fördern die Begrünungsmaßnahmen ökologische Funktionen wie die Schaffung von Lebensräumen und Verbesserung des Mikroklimas.

Hierzu soll vor allem der heimische Baumbestand im Plangebiet als wertvolles Grüngerüst soweit möglich erhalten bzw. ergänzt werden. Insgesamt werden im Plangebiet 54 Bäume 1. Ordnung und 9 Bäume 2. Ordnung neu gepflanzt.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt des Scherbsgrabens soll auf seiner Ostseite eine straßenbegleitende Baumreihe erhalten, die lediglich durch den Vorplatz zum Haupteingang des Thermal- und Freizeitbades und des bestehenden Hallenbades unterbrochen ist. Sie dient der räumlichen Fassung des Scherbsgrabens, der Abgrenzung des öffentlichen Geh- und Radweges zu den Vorflächen des Bäderkomplexes, nicht zuletzt aber der Schaffung eines attraktiven Straßenraumes.

Im Parkplatzbereich wird die Durchgrünung des Straßenraumes fortgeführt. Es werden großkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm festgesetzt. Diese sind in 2 m breiten, durchgehenden Grünstreifen angeordnet und unterpflanzt mit standortgerechten Kleingehölzen, Gräsern oder Stauden. Die vorgesehene Anzahl wird etwa einen Baum pro 6 Stellplätzen betragen.

Ein Saum mit heimischen Gehölzen bildet den südlichen Abschluss des Parkplatzes zum Landschaftsraum der Aue hin und ergänzt den hier vorhandenen Gehölzbestand.

Der zentrale Fahrradstellplatz ist südlich an den Haupteingangsbereich angegliedert und bedient sich der Flächen des ehemaligen südlichen Parkplatzes. Die bestehende Lindenreihe soll in diesem Bereich erhalten werden.

Der bestehende Gehölzsaum und die Einzelbäume entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches, zur Aue hin, werden erhalten und in Teilbereichen durch Neupflanzungen von standortgerechten Hochstämmen (Mindestqualität STU 18-20) ergänzt. Sie bilden den Abschluss, Puffer und Übergang zu den anschließenden, geschützten Feuchtwiesen der Rednizaue und tragen in hohem Maße zur Einbindung des neuen Bäderkomplexes in den Auenbereich bei.

Da das Plangebiet auf einer ehemaligen Bauschuttdeponie im Altlastenbereich Nr. 121.1 liegt, ist wegen der Gefahr der Auslaugung von Schadstoffen aus dem Deponiekörper eine Rückführung des Regenwassers über den Boden ins Grundwasser nicht erwünscht. Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen könnte zur zusätzlichen Belastung des Grundwassers führen. Daher werden sämtliche Belagsflächen als versiegelte Flächen (Asphalt oder engfugig verlegtes Pflaster) ausgebildet. Das anfallende Regenwasser wird deshalb – wie bisher auch – in den vorhandenen städtischen Kanal eingeleitet.

Siehe Anlage 2: **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
Rinneberg LAB mit PG Landschaft vom 01.08.2005,
geändert/ergänzt am 27.09.2005

4.8 Immissionsschutz

Lärmschutz

Die nachfolgenden Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Wolfgang Sorge GmbH, Bericht 8460.1 erarbeitet.

Organisatorische Maßnahmen

Der Betrieb der Außenanlagen (Außenbecken und Liegewiesen) des Thermal- und Freizeitbades muß spätestens um 22.00 Uhr enden.

Im Fitnessbad darf ein mittlerer Innenpegel von nicht überschritten werden. $L_{i,AFTeq} = 85 \text{ dB(A)}$

Bauliche Maßnahmen:

Die leichte Dachkonstruktion sowie die verglasten Fassadenflächen an der Westseite müssen mindestens folgende Bauschalldämmmaße aufweisen:

Dach, bewertetes Bau-Schalldämmmaß mind.	$R'_{w,R} \geq 35 \text{ dB}$
Glasfassade bewertetes Bau-Schalldämmmaß mind.	$R_{w,R} \geq 30 \text{ dB}$

Sonstige Maßnahmen:

Bei Betrieb der Rutschenanlage darf ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel von nicht überschritten werden. $L_{IFSP} = 52 \text{ dB(A)}$

Bei Betrieb des Außenbeckens darf ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel von nicht überschritten werden. $L_{IFSP} = 72 \text{ dB(A)}$

Durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen dürfen die von Ansaug- / Fortluftöffnungen nach außen abgestrahlten Schallemissionen folgende Summenschalleistungspegel je Anlagenteil nicht überschreiten:

$$L_{WAF_{Teq}} = 75 \text{ dB(A)}$$

Bei Betrieb des dreigeschossigen Parkhauses darf nachts (22.00 - 6.00/7.00 Uhr) ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel von nicht überschritten werden.

$$L_{IFSP} = 40 \text{ dB(A)}$$

Die Anlage muss mit einer Höhe von mind. 297,00 m ü. NN als schallabschirmende Konstruktion errichtet werden. Dabei ist zu beachten, dass die gesamte Anlage in Richtung Westen und Osten sowie nach oben geschlossen sein muss.

Lüftungsöffnungen in der Nordfassade sind so zu planen, dass deren Schallimmissionsanteile nicht pegelbestimmend wirksam sind.

Der Nachweis der Einhaltung der o.g. Anforderungen sowie die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nachts ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Siehe Anlage 3:

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung, Bericht Nr. 8460 vom 01.08.2005, Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH und
Stellungnahme Nr. 8460.6 vom 29.11.2005.

Lichtimmissionen

Es ist davon auszugehen, dass für das Gesamtobjekt „Thermalbad“ Werbeanlagen sowie Parkplatz- und Parkhausbeleuchtungen geplant werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass von diesen Anlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtimmissionen) i.S. des § 15 BauNVO ausgehen werden.

4.9 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Geltungsbereich dargestellten oberirdischen Stellplätze sowie auch das Parkhaus erfolgt ausschließlich über den Scherbsgraben.

Aus diesem Grund wird der Straßenlichtraum am Scherbsgraben im Abschnitt zwischen der Einmündung Cadolzheimer Straße und dem Vorplatz Hauptzugang Bäderkomplex von bestehenden 5,50 m auf notwendige 6,50 m verbreitert.

Diese Maßnahme dient der Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs und der Erleichterung der jeweiligen Zu- und Abfahrt aus dem Parkhaus und den oberirdischen Stellplätzen. Gleichzeitig wird somit der Busverkehr zu dem neuen Bäderkomplex erleichtert.

An der Einmündung Scherbsgraben / Cadolzheimer Straße wird, eine separate Linksabbiegespur mit einer Aufstelllänge für 2 PKW errichtet. Diese Maßnahme dient der Vermeidung eines Rückstaus von Richtung Westen abfahrenden Badegästen.

Um Berührungspunkte von öffentlichem Fuß- und Radverkehr und dem Parksuchverkehr auf ein Minimum zu reduzieren wird der bestehende Fuß- und Radweg von der Einmündung Cadolzheimer Straße entlang der Ostseite des Scherbsgrabens mit einer Breite von 4 m bis zu den Fahrradstellplätzen weitergeführt. Hier wird dieser neu verlauf-

fende Fuß- und Radweg mit dem bestehenden und an ursprünglicher Stelle verlaufenden zusammengeführt.

Für das Sondergebiet „SO – Thermalbad“ ist lediglich eine Gebäudeumfahrt für Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen. Diese ist für den öffentlichen Verkehr nicht nutzbar.

5. Verfahrensstand

1. Mit Beschluss des Stadtrates vom 16.02.2005 wurde das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII „Thermalbad Fürth“ eingeleitet.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.04.2005 bis zum 17.05.2005 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
4. Die vorgezogene Behördenbeteiligung (sog. Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 02.05.2005 bis zum 17.05.2005 durchgeführt.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum 10.08.2005 bis zum 16.09.2005 durchgeführt.
6. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.10.2005 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XVII „Thermalbad Fürth“ (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
7. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Fürth vom 26.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
8. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.11.2005 bis zum 05.12.2005 durchgeführt.
9. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Fürth vom 2006 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XVII „Thermalbad Fürth“ (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
10. Mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Fürth vom 2006 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XVII „Thermalbad Fürth“ (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.