

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss (Einleitung)			X			
2	Bauausschuss (Konkretisierung)			X			
3	Bauausschuss (frühzeitige Bürgerbeteiligung)			X			

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 465b Gewerbegebiet Süd – Fa. Mederer
Auslegungsbeschluss**

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:

Einzelabwägung, Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbereich

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt bzw. beim Vorsitzenden eingesehen werden:

Schallschutzgutachten, Verordnung über das Wasserschutzgebiet Rednitztal, Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen, Ausführungsstandards für Baumpflanzungen

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Die Einwände werden gem. dem Vorschlag des Baureferates abgewogen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 465b Gewerbegebiet Süd III (ehem. Johnson-Kaserne) wird gem. § 3 (2) BauGB gebilligt und ist öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Der Bauausschuss hat am 01.02.1996 für die ehem. Johnson Kaserne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 465 beschlossen bzw. eingeleitet. Für den Bereich der ehemaligen DRMO – Fläche (Defense Reutilisation Management Office) wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 12.07.06 unter Bezugnahme auf die zu erwartende Bebauung durch die Fa. Mederer mit einem Produktions- und Logistikzentrums die Zielsetzung für die Bauleitplanung entsprechend konkretisiert. Um in dem nun festzusetzenden Gewerbegebiet auch die Ansiedlung der Fa. Mederer zu ermöglichen, soll ein Gewerbegebiet mit

gestaffelten max. zulässigen Traufhöhen festgesetzt werden.

Zu diesem Verfahren wurden bisher die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB.) zur Festlegung von Ausmaß und Umfang der umweltprüfungsrelevanten Belange (§ 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB), die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen einige Stellungnahmen ein. Diese sind nachfolgend mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag (kursiv) zusammengefasst dargestellt. Die ausführliche Einzelabwägung liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Regierung von Mittelfranken

Die Daten des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes sind zu aktualisieren. In Punkt 1.2.3 des Umweltberichtes ist die Unterüberschrift "Teil B: Fachliche Ziele" einzufügen.

Die Hinweise werden in die Begründung / Umweltbereich übernommen.

Somit sind die Anregungen berücksichtigt.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Die Ausführungen zu den Altlasten sind nicht auf dem aktuellen Sachstand. Über den Untersuchungsbericht (Phase II b 07.05.1997) hinaus liegen weitere Untersuchungsberichte vor; eine Aktualisierung ist vorzunehmen.

Bei den genannten neueren Untersuchungen handelt es sich um Beprobungen, die im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben durch den Bauwerber vorgelegt wurden. Für den Bebauungsplan sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen bezüglich der Altlasten die Erkenntnisse der Phase II b ausreichend.

Somit bleibt die Anregung unberücksichtigt.

Welche Maßnahmen im Einzelnen bezüglich der Altlasten durchzuführen sind, ist noch nicht abschließend festgelegt. Es ist sicherzustellen, dass alle Veränderungen des Geländes mit dem OA und den Fachbehörden abgestimmt werden.

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes (8.3 Altlasten) hat die detaillierte Klärung der Entsorgung von Aushubmaterial im Rahmen des Bauantrages zu erfolgen.

Somit ist die Anregung bereits berücksichtigt.

Da das Plangebiet in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Rednitztal der infra fürth gmbh liegt, wird angeregt darauf hinzuweisen, dass die Regelungen der Schutzgebietsverordnung der Stadt Fürth zu beachten sind.

Eine entsprechende Ergänzung der Begründung wurde vorgenommen .

Somit ist die Anregung berücksichtigt.

Es wird empfohlen, die Lage der vorhandenen Grundwasseraufschlüsse im Bebauungsplan darzustellen.

Die entsprechenden Pegel werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Somit wird die Anregung berücksichtigt.

Die geplante Ansiedlung der Fa. Mederer könnte sich wegen der Einleitung von hoch konzentrierten Abwässern in das Kanalnetz negativ auf die Mischwasserentlastungsanlagen auswirken. Die Auswirkungen der Belastungen auf die Regenüberlaufbecken sind zu berücksichtigen und falls erforderlich nachzuweisen.

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Plangebietes als Gewerbegebiet durch die vorhandenen Kanäle gewährleistet. Sollten auf Grund von besonderen Produktionsabläufen spezielle Anforderungen and die Entsorgung entstehen, sind diese im Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

Somit kann die Anregung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

Wasser- und Schifffahrtsamt Nürnberg (WSV)

Um Beeinträchtigungen des Main-Donau-Kanals und des Schiffsverkehrs zu verhüten, werden folgende Bedingungen gestellt.

Die Flurstücke Nr. 386/11, -/14, -/15 u. -/16 sind im Eigentum der WSV; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf diese Außengrenzen zurückzunehmen.

Die genannten Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stadtgebiet Nürnberg); eine Zurücknahme ist nicht erforderlich.

Somit ist die Anforderung bereits berücksichtigt.

Ein Teil der Ausgleichsfläche „5.03 - Grünfläche“ befindet sich auf Grundstücken der WSV. Der Überplanung wird nicht zugestimmt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grundstücke der WSV und somit fand auch keine Überplanung statt.

Somit ist die Anforderung bereits berücksichtigt.

Unter 5.3 der Begründung ist „...gem. den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ...“ zu ändern in „... gem. den Angaben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Nürnberg ...“. Ebenso ist dies in Ziffer 3 der Festsetzung zu ändern.

Die Begründung und die Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Somit werden diese Anforderungen berücksichtigt.

Landratsamt Fürth (Gesundheitsamt)

Auf Grund der Altlasten sind die Vorgaben der Bundesbodenschutz VO einzuhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend ergänzt.

Somit wird die Anregung berücksichtigt.

Die Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen dürfen nicht behindert werden. Aushubarbeiten sind durch sachverständige Fachgutachter zu begleiten.

Eine entsprechende Festsetzung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes (Altlasten 8.3)

Somit ist die Anregung bereits berücksichtigt.

Im gesamten Plangebiet ist mit Bombenblindgängern zu rechnen; eine Freigabe durch den zuständigen Kampfmittelräumdienst ist somit erforderlich.

Ein Hinweis auf das mögliche Gefahrenpotential ist im Bebauungsplan enthalten und ein entsprechender Hinweis wird in die Baugenehmigung übernommen. Somit kann der Bauwerber mit auf das Vorhaben abgestimmten Maßnahmen zur Erkundung der Situation auf dem Grundstück reagieren.

Somit ist die Anregung teilweise berücksichtigt.

Eventuell erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahmen sind ohne Zugeständnisse durchzuführen. Passive Lärmschutzmaßnahmen sollten nur in Ausnahmefällen zum Zuge kommen.

Für die Schallschutzmaßnahmen wurden Gutachten erstellt und die dort vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, ist im Wesentlichen darauf zu achten, dass vom Gebiet selbst keine zu hohen Immisionen ausgehen. Der notwendige Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Die Art des Schallschutzes bleibt jedoch freigestellt, da es für die vom Lärm Betroffenen unerheblich ist wie es zur Einhaltung der festgesetzten Werte kommt.

Somit ist die Anregung teilweise berücksichtigt.

Zum Schutze des Trinkwassers ist die geltende Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten und die Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Fürth im Rednitztal für die Wasserversorgung Fürth einzuhalten. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die Bauarbeiten ist unbedingt zu vermeiden.

Eine nachrichtliche Übernahme ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

Somit ist die Anregung bereits berücksichtigt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmalpflege)

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die Anregung ist somit schon berücksichtigt.

Untere Landesplanungsbehörde

In der Begründung sollten die Angaben zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und zum Regionalplan aktualisiert werden.

Der Text der Begründung wird gem. der Anregung geändert .

Somit ist die Anregung berücksichtigt.

Im Umweltbericht sollte Ziffer „1.2.3 Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen“ folgendermaßen berichtigt werden:

“Die übergeordneten umweltbezogenen Ziele von Raumordnung und Landesplanung sind im LEPdargestellt. Durch den Regionalplan, werden sie konkretisiert.“.

Der Text des Umweltberichtes wird gem. der Anregung geändert .

Somit ist die Anregung berücksichtigt.

Ordnungsamt (OA)

Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich nur auf die Auswirkungen des Plangebietes auf die Wohnbebauung westlich der Schwabacher Straße. Die schützenswerte Bebauung im Plangebiet selbst bzw. im benachbarten Bebauungsplanes 465a werden durch die Festsetzungen Nr. 8.1 nicht geschützt. Hierzu bedarf es weiterer Festsetzungen.

Folgende Textlichen Festsetzungen werden daher vorgeschlagen:

8.1 Immissionsschutz

Es sind nur Betriebe zulässig, die gewährleisten, dassDer Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Unter Berücksichtigung der Argumentation des Ordnungsamtes wird die vorgeschlagene Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Somit ist die Anregung berücksichtigt

Wasserrecht

Folgende textliche Änderungen sind erforderlich:

Unter „*Nachrichtliche Übernahmen*“, „*Wasserrecht*“, muss es lauten:

Gem. § 3 Nr. 3.2 VWSR sind innerhalb der weiteren Schutzzone B solche Betriebe unzulässig, die wassergefährdende Stoffe i.S.d. § 19 g WHG herstellen oder behandeln.

In der Begründung unter Nr. 4.2 Wasser muss der Begriff „*Schutzzone IIIb*“ gegen „*Zone III B*“ oder „*weitere Schutzzone B*“ ausgetauscht werden.

Im *Umweltbericht* unter Nr. 2.1.4 „*Schutzgut Wasser*“ - „*Grundwasser*“, muss der Satzteil „*Der Geltungsbereich liegt in der Wasserfassung III der Stadtwerke Fürth*“ sinngemäß in „...liegt im Wasserschutzgebiet Rednitztal der infra fürth gmbh“ geändert werden.

Unter Berücksichtigung der Argumentation des Ordnungsamtes wird die vorgeschlagene Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und die entsprechenden Änderungen der Begründung und des Umweltberichtes vorgenommen.

Somit ist die Anregung berücksichtigt.

Naturschutz:

Die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind in den Unterlagen nicht grafisch dargestellt und können daher nicht nachvollzogen werden.

Da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt und die Baugrenzen so festgesetzt werden sollen, dass für spätere Bauwerber eine große Flexibilität entsteht ist im Zuge des Bebauungsplans ein Freiflächengestaltungsplan nicht möglich da die Lage der Frei- bzw. Grünflächen im Wesentlichen von Planungen der zukünftigen Bauherren abhängig ist. Somit ist eine grafische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich.

Aufgrund überschlägiger Überlegungen scheinen die Freiflächen für eine derart hohe Anzahl an Baumpflanzungen nicht auszureichen. Es kann nur eine wesentlich geringere Stückzahl an Bäumen gepflanzt werden, so dass für den Eingriff zusätzlich ein externer Ausgleich erforderlich wird. Die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung sollte daher bezüglich ihrer Plausibilität nochmals überprüft werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass gem. der Baunutzungsverordnung ein Versiegelungsgrad von über 80% auch in Gewerbegebieten nicht zulässig ist; hierbei sind auch die Stellplätze und Zufahrten zu berücksichtigen.

Somit ist die berechnete und in Ansatz gebrachte verbleibende Freifläche zutreffend. Nachdem sich jedoch, durch die Anregungen der Fachdienststellen herausgestellt hat, dass die zum Ausgleich notwendige Anzahl von Bäumen eine zu dichte und somit problematische Bepflanzung ergeben hätte, erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich des Eingriffs nun gem. den geänderten Festsetzungen durch eine Kombination von Baumpflanzungen und Dachbegrünung. Somit ist nur noch pro 240 m² nichtüberbaubarer Fläche ein Baum zu pflanzen.

Als zusätzliche Ersatzmaßnahmen sollten dabei auch die Möglichkeiten zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers geprüft werden.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets der infra fürth gmbh befindet erscheint unter Berücksichtigung der Bodenkontamination eine Festsetzung von Bewirtschaftungsmaßnahmen (Versickerung etc.) nicht sinnvoll.

Somit sind die Einwände teilweise berücksichtigt.

Altlasten und Bodenschutz:

Zur besseren Verständlichkeit sollte in der Begründung Nr. 5.10 nach dem Wort Entsorgung „im Zuge des Bauvorhabens“ eingefügt werden.

Unter Berücksichtigung der Argumentation des Ordnungsamtes wird die vorgeschlagene Ergänzung der Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Landesverband Bayern des Bundes für Umwelt- und Naturschutz Deutschland Kreisgruppe Fürth-Stadt

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Fürth ist im Bebauungsplanbereich das Vorkommen von Fledermäusen verzeichnet. Diese fallen unter den Schutz durch Anhang IV der FFH-Richtlinie. Diese wäre auch bei der Entscheidung über eine Abbruchgenehmigung für das bestehende Magazingebäude zu beachten.

Demnach ist für die Populationen der betroffenen Arten ein günstiger Erhaltungszustand zu gewährleisten. Dies ist durch ein Fachgutachten nachzuweisen.

Auf Grund dieses Einwandes fand eine Ortseinsicht durch das SpA und die Untere Naturschutzbehörde statt. Dabei wurden die einzelnen Räume des Gebäudes auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Es wurde jedoch in keinem der Räume, inklusive dem Keller und dem Dachboden, Anzeichen für ein Fledermausvorkommen gefunden. Auf dem Dachboden wurde eine größere Anzahl von Tauben vorgefunden. Auf

Grund des großen Taubenvorkommens ist es unwahrscheinlich, dass sich dort Fledermäuse aufhalten.

Eine Anfrage bei der Koordinierungsstelle für Fledermausschutz in Erlangen ergab, dass in der dort vorliegenden aktuellen Fledermausdatenbank für Nordbayern der Bereich der ehemaligen Johnson Kaserne nicht als potentieller Fledermausstandort aufgeführt ist. Somit wurde dem Einwand nachgegangen, eine weitergehende Untersuchung ist nicht notwendig.

Entlang des Randes der Baufläche ist zum RMD-Kanal hin eine wirksame Eingrünung verbindlich festzusetzen. Daneben ist ein Mindestmaß an Durchgrünung der Baufläche zu gewährleisten.

Da der Bebauungsplan auch die Bedürfnisse eines potentiellen Investors und dessen benötigte Ausdehnung berücksichtigt, kann im direkten Bereich zum Main-Donau Kanal keine Eingrünung festgesetzt werden. Durch die sonstigen Festsetzung zur Begrünung wird jedoch nicht nur ein Mindestmaß sondern eine angemessen Begrünung gewährleistet. Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt.

Das Baureferat empfiehlt, die Stellungnahmen gem. dem Vorschlag abzuwägen und den Entwurf des Bebauungsplanes 465b Gewerbegebiet Süd III zu billigen und gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vvhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref V SpA Pl/B

Fürth, 17.03.07

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Meyer

Tel.:3320