

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 465 b

„Gewerbegebiet Süd III (ehem. Johnson- Kaserne)“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 BauGB

Q71	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	Ordnungsamt (OA) Immissionsschutz Die der Begründung beiliegende schalltechnische Untersuchung bezieht sich nur auf die Auswirkungen des Plangebietes auf die Wohnbebauung westlich der Schwabacher Straße. Die schützenswerte Bebauung (z.B. im Gewerbegebiet zulässige Wohnungen für bestimmte Personengruppen, Hotels u.ä.) im Plangebiet selbst bzw. im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes 465a werden durch die textlichen 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, dass die Anforderungen der DIN 18005, Beiblatt 1 „schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, besonders im Hinblick auf die westlich der Schwabacher Straße gelegene Wohnbebauung und die schützenswerte Bebauung im Plangebiet und im Gebiet des benachbarten Bebauungsplanes 465a eingehalten werden. Für das Plangebiet sind daher folgende maximal zulässigen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel je Quadratmeter Grundstücksfläche einzuhalten: Tags: (06.00 - 22.00 Uhr) $L_W = 62 \text{ dB(A)}$ Nachts: (22.00 - 06.00 Uhr) $L_W = 47 \text{ dB(A)}$	Unter Berücksichtigung der Argumentation des Ordnungsamtes wird die vorgeschlagene Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 465 b

„Gewerbegebiet Süd III (ehem. Johnson- Kaserne)“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 BauGB

Auf schützenswerte Aufenthaltsräume von z.B. im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen für bestimmte Personengruppen und von Hotels u.ä. dürfen im Plangebiet und im Gebiet des benachbarten Bebauungsplanes 465a maximal folgende Schalldruckpegel einwirken: Tags: (06.00 - 22.00 Uhr) $L_r = 65 \text{ dB(A)}$ Nachts: (22.00 - 06.00 Uhr) $L_r = 50 \text{ dB(A)}$ Die Summe aller einwirkenden Geräusche ist maßgebend. Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Wasserrecht Grundsätzlich besteht aus allgemeiner wasserrechtlicher Sicht Einverständnis mit dem Entwurf. Ungeachtet dessen, sind folgende textliche Änderungen erforderlich: Im zweiten Satz unter „<i>Textliche Festsetzungen</i>“ des zugehörigen Planes, unter „<i>Nachrichtliche Übernahmen</i>“, „<i>Wasserrecht</i>“, wird eine falsche Rechtsgrundlage zitiert. Richtig muss es lauten: Gern. § 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 „<i>Schutzzone IIIb</i>“ gegen „<i>Zone III B</i>“ oder „<i>weitere Schutzzone B</i>“ ausgetauscht werden. Im anschließenden <i>Umweltbericht</i> unter Nr. 2.1.4 „<i>Schutzgut Wasser</i>“ - „<i>Grundwasser</i>“, muss der Satzteil „<i>Der Geltungsbereich</i>	Unter Berücksichtigung der Argumentation des Ordnungsamtes wird die vorgeschlagene Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und die entsprechenden Änderungen der Begründung und des Umweltberichtes vorgenommen.
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 465 b

„Gewerbegebiet Süd III (ehem. Johnson- Kaserne)“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 BauGB

<i>liegt in der Wasserfassung III der Stadtwerke Fürth" sinngemäß in „...liegt im Wasserschutzgebiet Rednitztal der infra fürth gmbh" geändert werden.</i> (z. Erklärung: der Geltungsbereich des B-Planes liegt weder in einem der zwei Fassungsgebiete noch in einer der insgesamt drei Fassungen, sondern in einer der zwei ausgewiesenen weiteren Schutzzonen B des Wasserschutzgebietes Rednitztal.) Naturschutz: Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Unterlagen nicht grafisch dargestellt und können daher nicht nachvollzogen werden. Aufgrund überschlüssiger Überlegungen scheinen die Freiflächen für eine derart hohe Anzahl an Baumpflanzungen jedoch bei Weitem nicht auszureichen. Nach h. Einschätzung 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. Als zusätzliche Ersatzmaßnahmen sollten dabei auch die Möglichkeiten zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers geprüft 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 Bebauungsplanes 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. 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 Bäume 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. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der infra fürth GmbH befindet und unter Berücksichtigung der Bodenkontamination erscheint eine Festsetzung von Bewirtschaftungsmaßnahmen (Versickerung etc.) nicht sinnvoll. Somit sind die Einwände teilweise berücksichtigt
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 465 b
„Gewerbegebiet Süd III (ehem. Johnson- Kaserne)“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 BauGB

	Altlasten und Bodenschutz: Aus der Sicht des Grundwasser- und Bodenschutzes besteht mit dem Bebauungsplan (insbesondere mit der Nr. 5.10 der Begründung der Festsetzungen) grundsätzlich Einverständnis. Zur besseren Verständlichkeit sollte 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 teilweise berücksichtigt
--	---	--