



# **BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 465 b**

**„Gewerbegebiet Süd, Abschnitt III“**

**für einen Teilbereich der ehemaligen Johnson-Kaserne, Gem. Fürth**

**Bearbeitet: Herr Meyer**

**Aufgestellt im Januar 2007**

**Geändert im März 2007**

**Redaktionell geändert im Mai 2007**

## **Stadtplanungsamt Fürth**

Schöner

Dipl.-Ing., Amtsleiter

## Inhaltsverzeichnis

### **Begründung**

- Vorbemerkung
- 1 Bestandsbeschreibung
  - 1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung**
  - 1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung**
  - 1.3 Verkehrsanbindung / Erschließung**
- 2. Planungsrechtliche Situation
  - 2.1 Raumordnung und Landesplanung**
  - 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**
  - 2.3 Bebauungsplanung**
- 3. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans
- 4. Belastungen
  - 4.1 Altlasten**
  - 4.2 Wasser**
  - 4.3 Lärm**
  - 4.4 Denkmalschutz**
  - 4.5 Landschaftsschutz**
  - 4.6 Luft**
  - 4.7 Boden**
  - 4.8 Naturschutzrechtlicher Eingriff**
- 5 Begründung der Festsetzungen
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung**
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung**
  - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
  - 5.4 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**
  - 5.5 Bauweise**
  - 5.6 Einfriedungen**
  - 5.7 Gestaltung der Dächer und Wände**
  - 5.8 Lärmschutz**
  - 5.9 Luftreinhaltung**
  - 5.10 Altlasten**
  - 5.11 Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**
  - 5.12 Erschließung**
- 6. Verfahrensstand

### **Umweltbericht**

- 1. Vorbemerkung
  - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 465b**
    - 1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung
    - 1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

1.2.1 Fachgesetze

1.2.2 Fachplanungen

1.2.3 Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen

1.2.4 Flächennutzungsplan

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen**

2.1.1 Schutzgut Mensch

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1.3 Schutzgut Boden

2.1.4 Schutzgut Wasser

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

2.1.6 Schutzgut Landschaft

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

### **2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

2.3.1 Schutzgut Mensch

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.3.3 Schutzgut Boden

2.3.4 Schutzgut Wasser

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

2.3.6 Schutzgut Landschaft

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Güter

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

3.1.1 Analysemethoden u. -modelle

3.1.2 Fachgutachten

3.1.3 Schwierigkeiten bei der Erhebung

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

# Begründung

## Vorbemerkung

Bei dem Planwerk handelt es sich um einen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 8 ff BauGB auf der Grundlage der Planung des Stadtplanungsamtes der Stadt Fürth.

Die Begründung zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) gibt einen Überblick über die Ziele und die Inhalte des Bauleitplanverfahrens. Sie wird, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, im Laufe des Verfahrens erweitert und ergänzt.

## 1 Bestandsbeschreibung

### 1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Stadtbereich in der ehemaligen Johnson-Kaserne zwischen der Benno-Strauß-Straße und dem Main-Donau-Kanal. Er wird im Westen und Norden durch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 465 a neu „Gewerbepark Süd“, im Osten durch den Main-Donau-Kanal und im Süden durch das Grundstück Flur Nr. 1667/19 begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Planblatt zu entnehmen.

Die Fläche umfasst ein Gebiet von ca. 7,1 ha.

### 1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Das Gelände ist nahezu eben und baulich mit nur einem leerstehenden mehrgeschossigen Lagergebäude (Grundfläche ca. 700m<sup>2</sup>) genutzt.

Nach Abzug der US-Streitkräfte ging das gesamte Militärgelände in den Besitz des Bundes über, in dessen Besitz sich das Areal, das ehemals als Defense Reutilisation Management Office (DRMO) genutzt wurde, immer noch befindet. Derzeit findet auf der betreffenden Fläche keine Nutzung statt.

Ungefähr die Hälfte des Plangebiets ist Brachland; die andere Hälfte ist mit Betonplatten und Asphalt versiegelt.

In nördlicher und westlicher Richtung grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 465 a (neu) an. Hier soll als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Der überwiegende Teil dieses Bereiches ist bereits mit gewerblichen Nutzungen bebaut.

Im Osten befindet sich der auf einem Damm gelegene Main-Donau-Kanal.

Die südlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen sollen der künftigen Erweiterung der Tucher Brauerei dienen.

### 1.3 Verkehrsanbindung / Erschließung

Der Planbereich ist derzeit über die Johann-Zumpe-Straße und die Willi-Mederer-Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Hier kann auch eine Anbindung der Ver- und Entsorgung erfolgen.

An das übergeordnete Straßennetz ist das Plangebiet über die Schwabacher Straße / Südwesttangente hervorragend angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinie 67 mit Haltestellen an der Tucherstraße und der Schwabacher Straße /Weikershofer Straße.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Diese Vorgaben sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 08.08.2006 dargelegt und werden durch den wirksamen Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung konkretisiert. Der Regionalplan enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fachlichen Ziele für die Entwicklung des Landes.

Als räumlich konkrete Ziele aus dem wirksamen Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) sind vor allem folgende anzuführen:

Gemäß dem fachlichen Ziel B IV 1.2.1 soll „die Ansiedlung von Betrieben in der Industrieregion Mittelfranken bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen“.

### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit (Abstands-) Grünflächen entlang des Main-Donau-Kanals dar.

### 2.3 Bebauungsplanung

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Plangebiet liegt nicht vor. Nach Beendigung der militärischen Nutzung unterliegt das Gelände nicht mehr der Einschränkung der Planungshoheit gem. § 37 (2) BauGB. Um für die zivile Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird gem. § 1 (3) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Am 01.02.1996 hat der Bauausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 465 für die gesamte ehemalige Johnson-Kaserne mit der Zielsetzung „Gewerbegebiet“ beschlossen bzw. eingeleitet. Für den Bereich der ehemaligen DRMO- Fläche wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 12.07.06 auch unter Bezugnahme auf die zu erwartende Bebauung durch die Fa. Mederer mit einem Produktions- und Logistikzentrum, die Zielsetzung der Bauleitplanung entsprechend konkretisiert. Für diesen Bereich soll nun der Bebauungsplan Nr. 465 b Gewerbegebiet Süd III (ehm. Johnson Kaserne) aufgestellt werden.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist unter Berücksichtigung der Ausführungen in 2.2 gewährleistet.

Planungsrechtlich handelt es sich derzeit noch um einen unbeplanten Außenbereich i. S. d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

## 3. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans

Nachdem für die Johnson-Kaserne durch den Abzug der US-Streitkräfte die militärische Nutzung entfallen war, entstand dort eine Brache, die für eine zivile Nutzung aufgrund ihrer Struktur zunächst nicht geeignet war.

Um diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, hat der Stadtrat aufgrund des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen beschlossen, das mit bester Verkehrsanbindung ausgestattete Gebiet am südlichen Stadtrand, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Beim Aufstellungsverfahren sollen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachfolgend genannte Ziele besondere Beachtung finden:

- Entstehung stadtbildverträglicher Baustrukturen,
- Gewährleistung eines spannungsfreien Nutzungsgefüges sowohl innerhalb als auch im Umfeld des Plangebietes,
- Gewährleistung eines umweltverträglichen Nutzungsgefüges, vor allem hinsichtlich schallschutzrechtlicher Bestimmungen.

Vorstehende Zielsetzungen sind ebenfalls Grundlage der angrenzenden Bebauungsplanverfahren Nr. 465 bzw. 465 a (alt), „Gewerbegebiet Süd“, ehemalige Johnson-Kaserne, die nunmehr als ein zusammengeführter Bebauungsplan Nr. 465 a (neu) parallel weiterbearbeitet werden.

Nachdem für den Geltungsbereich die Fa. Mederer als potentieller Investor bekannt ist, sollen im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 465 a (neu) die Parameter unter Beachtung der sonstigen rechtlichen Rahmenbedingungen so gewählt werden, dass diese einer Ansiedlung der o. g. Firma nicht entgegenstehen.

Die Fa. Mederer ist auch heute schon mit ihrer Verwaltung und Betriebsstätten im Stadtgebiet ansässig. Es besteht daher ein großes Interesse diesen Betrieb mit seinem bedeutenden Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet zu halten und einer Betriebsverlagerung auf die „Grüne Wiese“ durch die Ausweisung einer geeigneten Fläche vorzubeugen.

## **4. Belastungen**

Im Abschnitt 4. werden die bekannten Belastungen aufgezeigt und deren Auswirkungen bzw. der Umgang mit ihnen dargestellt.

Soweit es sich um umweltrelevante Belastungen handelt, werden diese nur aufgezeigt, da eine ausführliche Behandlung im Umweltbericht erfolgt.

### **4.1 Altlasten**

Entsprechend den Ergebnissen des Untersuchungsberichts der Phase II b der Altlastenuntersuchung vom 07.05.1997 konnten Altlasten in unterschiedlichen Qualitäten festgestellt werden.

Hinsichtlich etwaiger Altlasten aus dem II. Weltkrieg besteht nach einer Luftbilddauswertung überdies der begründete Verdacht, dass im gesamten Plangebiet noch mit Bombenblindgängen gerechnet werden muss.

### **4.2 Wasser**

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Rednitztal der infra fürth gmbh und ist als Zone III B ausgewiesen, die entsprechenden Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Grundwasserniveau liegt nach den im Rahmen Altlastenuntersuchungen gewonnenen Kenntnissen zwischen 2,00 m - 3,50 m unter der Geländeoberkante.

Im Plangebiet befinden sich 3 Grundwasserpegel.

Bedingt durch die lange Zeitdauer der militärischen Vornutzung befinden sich auf dem Areal Bodenbelastungen die teilweise Auswirkungen auf das

Grundwasser haben (s. Altlastenuntersuchung der Phase II b).

#### **4.3 Lärm**

Bedingt durch die Lage am Schnittpunkt der angrenzenden Hauptverkehrsachsen (Südwestangente, Schwabacher Straße bzw. Rothenburger Straße) ist im Plangebiet von Lärmbelastungen durch den Kfz-Verkehr auszugehen.

Die Lärmimmissionen durch den Betrieb auf bzw. am Main-Donau-Kanal können aufgrund der Topographie, der geringen Verkehrsbelastung und der vorgesehenen Nutzung vernachlässigt werden.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ermöglicht die Ansiedlung von Betrieben von denen Emissionen ausgehen können.

#### **4.4 Denkmalschutz**

Nach Prüfung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vom 06.02.1995 hatte das im Geltungsbereich befindliche ehem. Lagergebäude keine architektur-, stadt- und militärgeschichtliche Bedeutung, eine Aufnahme in die Denkmalliste erfolgte nicht; somit kann das Gebäude abgebrochen werden.

Ein Hinweis auf eventuelle Bodendenkmäler und die entsprechenden Rechtsgrundlagen zum Umgang mit diesen wird in den Bebauungsplan übernommen.

#### **4.5 Landschaftsschutz**

Der gesamte Geltungsbereich unterliegt nicht der Landschaftsschutzverordnung. Im Geltungsbereich befinden sich keinerlei Biotopflächen.

#### **4.6. Luft**

Die lufthygienische Situation im Ballungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen ist generell geprägt durch eine hohe Schadstoffbelastung aus Hausbrand, Industrie und Verkehr.

Ein Großteil der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen dürfte, obgleich es u. a. von diversen größeren Gewerbebetrieben umgeben ist, unmittelbar von den drei umliegenden, hochfrequentierten Hauptverkehrsachsen herrühren.

Durch die zukünftig entstehenden dezentralen Heizanlagen und die Zunahme des Individual- und Lieferverkehrs im Gewerbegebiet wird es zu einer weiteren Belastung der Luft kommen.

#### **4.7 Boden**

Wie bereits beschrieben, sind die Böden im Plangebiet erheblich belastet. Die Lokalisierung belasteter Bereiche geht im Einzelnen aus dem Altlastengutachten ebenso hervor, wie Aussagen über Qualität und Quantität der Kontamination.

#### **4.8 Naturschutzrechtlicher Eingriff**

Durch die Schaffung von Baurecht und die damit dann verbundenen mögliche bauliche Nutzung des Geltungsbereiches kommt es zu Eingriffen im naturschutzrechtlichen Sinne.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Am 08.02.1995 wurde durch den Stadtrat hinsichtlich der anstehenden Flächennutzungsplanänderung als Planvorgabe vorrangig gewerbliche Nutzung beschlossen und dementsprechend im seit dem 29.03.06 wirksamen Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche dargestellt.

Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung des herrschenden Flächenbedarfs für gewerbliche Nutzungen, der stadträumlichen Lage, der gewerblichen Nutzung in der Umgebung und der hervorragenden Verkehrsanbindung soll der gesamte Geltungsbereich im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet „GE<sup>E</sup>“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes bezieht sich auf die zulässigen Lärmimmissionen da sich auf der gegenüberliegenden Seite der Schwabacher Str. eine Wohnbebauung und im Nachbarbereich bereits fertig gestellte Betriebswohnungen bzw. eine Hotelnutzung befinden.

Zur Beurteilung der Schallemissionen aus dem Geltungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (s. A. zur Begründung)

Um sicherzustellen, dass bezüglich der Lärmimmissionen keine umweltrelevanten Auswirkungen entstehen wird eine Lärmkontingentierung mit einem Immissionsgrenzwert von max. 62 dB (A) tags u. 47 dB (A) nachts festgesetzt.

Aufgrund der rückwärtigen Lage, der Nutzungen im Umfeld und der Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen sind somit keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Vor allem in Hinblick auf möglichst große gestalterische und funktionale Variabilität wird gemäß § 17 BauNVO das Höchstmaß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete als Grundflächen- und Baumassenzahl festgesetzt.

Durch die hohe bauliche Dichte ist eine optimale Wiederverwendung der ehemals militärisch genutzten und überwiegend versiegelten Flächen möglich. Hierdurch wird eine weitere Zersiedlung des Außenbereichs vermieden.

Die maximal zulässigen Traufhöhen berücksichtigen einerseits die Anforderungen des potentiellen Investors, andererseits kann ein Bezug zu den Gebäudehöhen im Bereich der benachbarten Tucher-Brauerei hergestellt werden, deren neues Brauhaus mit den dazugehörigen Lagertanks nahezu die gleiche Höhenentwicklung erhalten wird.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Hierbei sind im Bereich des Main-Donau-Kanals gem. den Angaben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Nürnberg Einschränkungen im Hinblick auf die zulässige Baugrubentiefe hinzunehmen, um die Standfestigkeit des Kanaldammes nicht zu gefährden.

Für überbaubare Flächen, die baulich nicht genutzt werden, wird eine Begrünungspflicht festgesetzt; dies dient dazu, ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild zu erzeugen und dies auch bei einer Realisierung in Abschnitten zu gewährleisten.

Des Weiteren wird für die im überbaubaren Bereich zulässigen Stellplätze ein

Pflanzgebot für Bäume festgesetzt. Dies dient der Verbesserung des Erscheinungsbildes der ansonsten versiegelten Flächen und kann in der naturschutzrechtlichen Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung positiv in Ansatz gebracht werden.

#### **5.4 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

Vor dem Hintergrund der zur erwartenden dichten Bebauung sind die nicht überbaubaren Flächen aus gestalterischen und ökologischen Gründen bis auf Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen.

Dies dient der Verbesserung des Erscheinungsbildes und dient darüber hinaus dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Soweit in diesem Bereich PKW-Stellplätze errichtet werden, ist pro sechs Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Generell sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen Lkw-Stellplätze nicht zulässig, da von ihnen bei dauerhafter Nutzung gebäudeähnliche Wirkungen ausgehen können.

Auch unter Berücksichtigung der Zufahrten, Zugänge und der ausnahmsweise zulässigen PKW -Stellplätze darf der begrünte Anteil 20% der Gesamtgrundstücksfläche nicht unterschreiten.

Nachdem durch die Bebauung ein naturschutzrechtlicher Eingriff erfolgt (Berechnung s. Anlage) sind zum Ausgleich in den nicht überbaubaren Bereichen je ein Baum pro 240 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche zu pflanzen.

#### **5.5 Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen abweichende Bauweise festgesetzt. Somit können Gebäude über 50 m Länge auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Gerade bei gewerblichen Bauten, die in der Regel einer Vielzahl von Sachzwängen unterliegen, bietet dies die Chance einer relativ freien Grundriss- und Gebäudegestaltung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Ausbildung von Baukörpern, die aufgrund von Produktionsprozessen eine Länge von mehr als 50,00 m erhalten müssen.

#### **5.6 Einfriedungen**

Zur einheitlichen Gestaltung der Einfriedungen im Geltungsbereich, der gewünschten Transparenz und in Anlehnung an die benachbarten Bebauungspläne werden als Einfriedung Metallzäune wie z. B. Metallgitter, Maschendraht usw. bis zu einer max. Höhe von 2,5 m festgesetzt.

Aus städtebaulichen sowie ökologischen Gründen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine ersatzweise Pflanzung von Hecken aus heimischen Gehölzen bevorzugt wird. Kombinationen mit Zäunen werden ebenfalls zugelassen.

Empfohlen werden darüber hinaus Begrünungsmaßnahmen in Form von selbstrankenden Kletterpflanzen an den Metallzäunen.

#### **5.7 Gestaltung der Dächer und Wände**

Gewerbliche Bauten unterliegen zum Teil erheblichen Sachzwängen. Um hier größtmögliche architektonische Freiheit zu gewährleisten, soll es hinsichtlich der Dachformen und der Materialien der Dachdeckungen keine Einschränkungen geben.

Um dennoch eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, sind Dachneigungen von über 30° nicht gestattet.

Nachdem abzusehen ist, dass im gewerblichen Bereich hauptsächlich mit Flachdächern zu rechnen ist, wird unter Berücksichtigung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für Teilbereiche (Traufhöhe max. 16m) eine extensive Begrünung der Dächer festgesetzt und für die Restbereiche empfohlen. Auf diese Weise kann eine Aufwertung der ökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Aufgrund der zu erwartenden Gebäudelängen wird für unbefensterte Fassadenteile ein Begrünungsgebot festgesetzt. Dies dient einerseits der Gliederung der Fassaden und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

## **5.8 Lärmschutz**

Um für die an der gegenüberliegende Seite der Schwabacher Str. gelegenen Wohnbebauung und die im Nachbarbereich bereits fertiggestellten Betriebswohnungen bzw. Hotelnutzung einen ausreichenden Lärmschutz zu garantieren, ist es notwendig einen Immissionsgrenzwert festzusetzen. Dabei wird im Zuge einer sog. Lärmkontingentierung, ein maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von 62 dB (A) tags und 47 dB (A) nachts (s. Gutachten) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für den Geltungsbereich festgesetzt. Es wird hierbei die zu erwartende zusätzliche Belastung aus dem noch nicht überplanten südlich angrenzenden Bereich und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 465 a (neu) berücksichtigt.

Erreicht werden können die genannten Werte durch entsprechende Maßnahmen zur Abschirmung des Lärmes, z. B. durch die Stellung der künftigen Baukörper.

Ein Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

## **5.9 Luftreinhaltung**

Aus Gründen der beschriebenen Vorbelastung wird zum Schutz der an der Schwabacher Straße befindlichen Wohnbebauung und als Beitrag zum Umweltschutz ein Ausschluss bestimmter Brennstoffe festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende erheblich luftverunreinigende Brennstoffe im Bebauungsplangebiet für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden: Feste Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen.

Ausnahmsweise kann die Verbrennung von Holz für die Raumheizung und Warmwasserbereitung auch in neuen Anlagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein besonders günstiges Emissionsverhalten der Verbrennungsanlage nachgewiesen werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei der Verbrennung der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen.

## **5.10 Altlasten**

Unter Berücksichtigung der im Altlastengutachten festgestellten

Verunreinigungen des Bodens werden entsprechende Maßnahmen zum Umgang mit dem Erdmaterial und dessen eventuell notwendig werdender Entsorgung im Zuge des Bauvorhabens festgesetzt.

#### **5.11 Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist neben den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004) i.V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG (i. d. F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) zu beachten.

Hierzu wurden eine Bestandskartierung erstellt und unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen entsprechende Ausgleichsparameter im Bebauungsplan festgesetzt, die mit den jeweils notwendigen Bauanträgen nachzuweisen sind. Somit kann der gesamte naturschutzrechtlich relevante Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden.

#### **5.12 Erschließung**

Um das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz anzubinden, wurde auf dem Grundstück Flur Nr. 1642/37 eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **6. Verfahrensstand**

Am 01.02.1996 hat der Bauausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes 465 für die gesamte ehemalige Johnson-Kaserne mit der Zielsetzung „Gewerbegebiet“ beschlossen bzw. eingeleitet. In diesen Geltungsbereich war die Fläche des jetzigen Bebauungsplanes 465 b bereits eingeschlossen. Der Beschluss wurde am 16.02.1996 im Amtsblatt Nr. 3 veröffentlicht.

Für den Bereich der ehemaligen DRMO-Fläche wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 12.07.06 die Zielsetzung der Bauleitplanung auch unter Bezugnahme auf die zu erwartende Bebauung durch die Fa. Mederer mit einem Produktions- und Logistikzentrum entsprechend konkretisiert.

Bis zum 24.11.06 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) mit der Bitte um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 09.11.06 bis zum 23.11.06 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die mit einem Erörterungstermin endete, durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endete am 23.02.2007.

# Umweltbericht

## 1. Vorbemerkung

Mit Inkrafttreten der BauGB - Novelle zum 20.07.2004 wird die Umweltprüfung regelmäßiger Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in Form einer Abfrage und Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials zu ermitteln.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird hierzu die vorgeschriebene frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt (sog. Scoping). Hierbei werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt sind, unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Beteiligten sollen dabei die Stadt bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung beraten. Es sind Untersuchungen vorzuschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich nötig sind.

### 1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 465b

Eine ausführliche Darstellung ist in der Begründung enthalten.

#### 1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtbereich in der ehemaligen Johnson-Kaserne zwischen der Benno-Strauß-Str. und dem Main-Donau-Kanal.

Der Geltungsbereich wird im Norden und im Westen durch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 465 a (neu) „Gewerbepark Süd“, im Osten durch den Main-Donau-Kanal und im Süden durch das Grundstück Flur Nr. 1667/19 begrenzt.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung des Planblattes zu entnehmen.

#### 1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzung zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden.

#### 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 7,1 ha

### 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### 1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist neben den zu

berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004) i.V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG (i. d. F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) zu beachten. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird auf diese mit dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu Eingriffsregelung eingegangen.

Für den Schallschutz sind das Bundesimmissionsgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum BImSchG – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau maßgebend.

### 1.2.2 Fachplanungen

- 13 d Biotopkartierung
- Altlastenuntersuchung
- Endbericht Detailuntersuchung (Phase II b) auf der Liegenschaft Johnson-Kaserne Fürth (Porst & Partner)
- Lärmschutzgutachten: (Büro Sorge)
- Naturschutzrechtliche Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung: Stadtplanungsamt
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth (Stand 2001).

### 1.2.3 Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen

Die übergeordneten umweltbezogenen Ziele von Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 08.08.2006 dargelegt und ihrer Gültigkeit für ganz Bayern entsprechend allgemein dargestellt. Durch den Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung werden sie konkretisiert.

#### Regionalplan:

Als das Plangebiet betreffende umweltbezogene Ziele aus dem Regionalplan 7 sind im Wesentlichen zu nennen:

Teil A: Überfachliche Ziele:

- A II 1.5 Die im Zuge des Abbaues militärischer Einrichtungen freigewordenen Flächen sollen als bedeutsames Flächenpotential für die weitere Entwicklung der Region genutzt werden.
- A II 2.5 Im Stadt- und Umladbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen und darüber hinaus in den Mittelzentren Roth und Hersbruck soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der Starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden.
- A II 3.1.4.5 Die für die Erholung oder aus Ökologischer Sicht unverzichtbaren Freiflächen in und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten werden. Dies gilt

insbesondere für die Talräume des Rednitz- Regnitz Flusssystem. Die Wälder des Mittelfränkischen Beckens und des Vorlandes der Frankenalb sowie das Knoblauchsland.

#### Teil B: Fachliche Ziele:

- B I 1.4 Durch die Erhaltung der regionalen Grünzüge sollen der ökologische Ausgleich, insbesondere die Frischluftzufuhr, gesichert und Belange der Erholungsnutzung gewahrt werden.
- B II 3.1 Größere gewerbliche Siedlungsflächen, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehen, sollen grundsätzlich in den zentralen Orten und anderen dafür geeigneten Standorten an Entwicklungsachsen oder auf Grund entsprechender regionalplanerischer Funktionszuweisungen gesichert werden. Insbesondere soll dabei auf eine günstige Infrastrukturausstattung hingewirkt werden.
- B II 3.2 Auf eine gewerbliche Siedlungstätigkeit in geeigneten Gemeinden am M-D Kanal soll hingewirkt werden.

#### 1.2.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar; (Abstands-) Grünflächen sind entlang des Main-Donau-Kanals vermerkt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1. **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen**

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, dargestellt.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes teilweise in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltauswirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen abzuleiten.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der angestrebten Planung, Lärm und Immissionen, Verminderung der Erholungsfunktion, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Barrierewirkung bzw. visuelle Beeinträchtigungen als Auswirkungen auf das Umfeld von Bedeutung sein.

-Lärm und Immissionen

Bedingt durch die Lage im Schnittpunkt der angrenzenden Hauptverkehrsachsen (Südwestangente, Schwabacher Straße bzw.

Rothenburger Straße) ist im Plangebiet von Lärmbelastungen insbesondere durch Kfz-Verkehr auszugehen.

Die Lärmimmissionen durch den Betrieb auf bzw. am Main-Donau-Kanal können aufgrund der Topographie und der geringen Verkehrsbelastung vernachlässigt werden.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen werden weitere Immissionen hinzukommen.

#### -Verminderung der Erholungsfunktion

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen spielt der Geltungsbereich keine Rolle, da er bisher militärisch genutzt wurde bzw. in der letzten Zeit sich als unzugängliches Brachland darstellte.

Auch zukünftig kann dem Geltungsbereich keine Erholungsfunktion zugewiesen werden, da er ringsum von Gewerbegebieten umgeben ist bzw. durch den Damm des Main-Donau-Kanals abgeschirmt wird. Somit sind keine negativen Auswirkungen der Planung gegeben.

#### -Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Auf Grund der bestehenden gewerblichen Bebauung rings um den Geltungsbereich und den hohen Damm des Main-Donau-Kanals entsteht durch die zulässige Traufhöhe der Baukörper keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

#### -Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen

Von einer Barrierewirkung bzw. einer visuellen Beeinträchtigung durch die geplante Bauung kann nicht ausgegangen werden, da hier als wesentliches landschaftsprägendes und dominantes Element der hohe Damm des Main-Donau-Kanals anzusehen ist und somit die Bebauung in den Hintergrund tritt. Auf Nürnberger Stadtgebiet befindet sich im weiteren Verlauf des Main-Donau-Kanals bereits eine vergleichbar hohe bzw. massive Bebauung.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das geplante Gewerbegebiet ist derzeit baulich mit nur einem leerstehenden mehrgeschossigen Lagergebäude (Grundfläche ca. 700m<sup>2</sup>) genutzt.

Ungefähr 44% des Plangebiets ist derzeit Brachland (strukturarme Grünfläche, unbefestigte Fläche, Schotterrasen), der andere Teil ist mit Betonplatten und Asphalt versiegelt. Im Geltungsbereich sind vereinzelte Bäume vorzufinden; ca. 10 davon unterliegen der Baumschutzverordnung.

Zur Bewertung des Bestandes an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere kann auf das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth aus dem Jahr 2001 zurückgegriffen werden. Das ABSP verzeichnet in der Bestandsaufnahme Fledermausquartiere und sonstige Gebäudebrüter; ansonsten wird die Fläche als ein Bereich mit geringer Lebensqualität für Tiere und Pflanzenarten eingestuft.

Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes kann es bei einer vollen Ausnutzung der zulässigen Bebauung incl. der dazugehörigen Verkehrsflächen zu einer maximalen Versiegelung von 80% des Geltungsbereiches kommen.

Flächen mit einer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden vom Vorhaben nicht berührt. Besondere Schutzfunktionen bestehen für das Planungsgebiet nicht.

Unter Berücksichtigung der mit der geplanten Bebauung entstehenden Freiflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sind erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungsatzung) in einem Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten im Einzelnen dargestellt und bewertet.

Die ABSP gewählte Darstellung zu den Fledermausquartiere mit einem Planzeichen ist sehr Pauschal. Sofern sich im Kasernenbereich jemals Fledermäuse angesiedelt waren befanden sich diese vermutlich in den bereits abgebrochenen Altgebäuden. Im einzig verbliebenen Gebäude konnten bei einer Begehung durch das Stadtplanungsamt und die Untere Naturschutzbehörde weder eine Fledermauspopulation noch irgend welche Hinweise darauf festgestellt werden. Dem Abbruch des Gebäudes steht somit aus naturschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Entsprechend den Ergebnissen des Untersuchungsberichts der Phase II b der Altlastenuntersuchung vom 07.05.1997 konnten Altlasten in unterschiedlichen Qualitäten festgestellt werden.

Hinsichtlich etwaiger Altlasten aus dem II. Weltkrieg besteht nach einer Luftbilddauswertung überdies der begründete Verdacht, dass im gesamten Plangebiet noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden muss.

Die flächendeckende Bautätigkeit führt durch Abschieben, Zwischenlagern und Wiederandecken des Oberbodens zu einer Veränderung der Bodenstruktur und damit zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Durch die geplante Bebauung, die Zufahrten und den Stellflächen kommt es zu einer großflächigen Bodenversiegelung.

Niederschlagswasser wird damit dem natürlichen Wasserkreislauf teilweise entzogen, die Grundwasserneubildung eingeschränkt.

Die geplante Erschließung und Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann das bisher zu 54% versiegelte Plangebiet nun durch die Anlage von Gebäuden und Erschließungsflächen bis zu 80% versiegelt werden.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung sind der vollständige Verlust bzw. Funktionsverlust des Bodens (Behinderung des lateralen Temperatur-, Gas und Stoffausgleiches) einschließlich der Edaphontätigkeit (Lebensgemeinschaft der Organismen), durch Überbauung sowie durch baubedingte Eingriffe, Umschichtung und Verlagerung bereits vorgeschädigter Bodenhorizonte und Einbringen standortfremden Bodenmaterials während der Bauphase prognostizierbar.

Das Vorhaben stellt aufgrund des flächenhaften Verlustes bzw. Teilverlustes der ökologischen Bodenfunktionen insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens dar.

### 2.1.4 Schutzgut Wasser

-Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### -Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Rednitztal der infra fürth gmbh. Einhergehend mit der Erkundung und Sanierung von Altlastenschadensfällen in der näheren Umgebung wurden mehrere hydrogeologische Untersuchungen sowie numerische Grundwasseruntersuchungen zur Definition der Wirksamkeit des bestehenden Wasserschutzgebietes durchgeführt. Im Plangebiet gingen die resultierenden Ergebnisse in den Verlauf der Schutzzonen ein. Am 17.11.1999 wurde durch den Beschluss des Stadtrates der Neuerlass der Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal der infra fürth gmbh für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Fürth beschlossen.

Hierbei wurde der Geltungsbereich als Zone IIIb ausgewiesen.

Darüber hinaus ist eine Anpassung an die neue Musterverordnung des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft erfolgt.

Die Maßnahmen haben u.a. zur Folge, dass die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die wassergefährdende Stoffe verwenden, lagern, abfüllen und umschlagen, innerhalb der Mengenbeschränkungen der VAWS zulässig ist.

Das Grundwasserniveau liegt nach der im Rahmen Altlastenuntersuchungen gewonnenen Kenntnisse zwischen 2,00 m – 3,50 m unter der Geländeoberkante.

Im Plangebiet befinden sich drei Grundwasserpegel. Diese Pegel müssen erhalten und jederzeit zugänglich bleiben.

Bedingt durch die lange Zeitdauer der militärischen Vornutzung, ist es auf dem gesamten Areal zu Boden- und damit auch zu Grundwasserbelastungen gekommen. Detaillierte Angaben zu Ort und Art der Verschmutzung liefert der Endbericht der Altlastenuntersuchung der Phase II b.

Ungeachtet der großflächigen Versiegelung wurde das Grundwasser durch den jahrzehntelangen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen belastet.

Sofortige Sanierungsmaßnahmen sind gem. der Altlastenuntersuchung im Geltungsbereich jedoch nicht notwendig.

Durch die nun geplante Bebauung erfolgen keine wesentliche Eingriffe in das Grundwasser.

Durch die geplante Versiegelung kommt es zu einer Reduzierung des Regenwassereintrags in das Grundwasser.

Die entsprechenden Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### -Abwasser

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen innerhalb des Entwässerungsgebietes der Stadt Fürth, das im Trennsystem entwässert wird. Sofern hochbelastetes Schmutzwasser in den Kanal eingeleitet werden soll, ist dies nur über einen Privatkanal, der zur Schwabacher Straße führt, möglich.

### 2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die allgemeinen regionalklimatischen Verhältnisse in Fürth sind von den stadtklimatischen Faktoren im Ballungsraum mit den typischen Eigenschaften einer horizontalen Windabschwächung, einer geringen Luftfeuchte, einem höheren Strahlungs- und Wärmehaushalt sowie Luftverunreinigung beeinflusst. Mit seinen hohen Temperaturen (8° - 8,5° C Jahresmittel) und

seinen geringen Niederschlägen (650 mm/Jahr) zeigt sich das Klima im Fürther Stadtgebiet, an dessen südöstlichen Rand sich das Plangebiet befindet, als trocken-warm. Die jährliche durchschnittliche Windgeschwindigkeit in Fürth von 1,4 m/s ist als sehr gering zu bewerten. Insbesondere die schwachen Ostwinde führen nur zu einer geringen Durchlüftung des Stadtgebietes, was örtlich zu Anreicherung von Luftschadstoffen und Wärmebelastungen führen kann. Außerdem begünstigen die häufigen Schwachwinde die Ausbildung von Inversionen: Durch den reduzierten vertikalen und horizontalen Luftaustausch treten erhöhte Schadstoffkonzentrationen in den bodennahen Luftschichten auf. Fürth wurde gemäß § 44 des Bundesimmissionenschutzgesetzes zum Belastungsgebiet erklärt, da es als eine der wenig durchlüfteten Städte einer erhöhten Gefahr des Auftretens von Luftverunreinigungen und Überwärmung unterliegt. Schadstoffemissionen im Ballungsraum und entlang der gebündelten Verkehrsströme tragen zu einer erheblichen Luftbelastung bei. Durch die Überbauung im Geltungsbereich kann die Fläche für die Schutzgüter Klima und Luft kaum mehr positive Funktionen wahrnehmen. Die unvermeidbare Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturerhöhung, Verringerung, derer Luftfeuchtigkeit) stellt jedoch wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen keine bedeutsame Beeinträchtigung für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region dar.

#### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 465 a (neu) „Gewerbepark Süd“, im Osten durch den Main-Donau-Kanal und im Süden durch das Grundstück Flur Nr. 1667/19 begrenzt.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 465 a (neu) ist zum überwiegenden Teil bereits mit gewerblichen Nutzungen bebaut. Die südlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen sollen der Erweiterung der Tucher-Brauerei dienen.

Somit ist das Plangebiet an drei Seiten von gewerblichen Nutzungen umgeben und wird im Osten vom Damm des Main-Donau-Kanals abgeschirmt.

Aufgrund dieser Lage sind bei einer baulichen Nutzung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

#### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonische wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler bekannt.

Nach Prüfung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist das im Geltungsbereich befindliche ehem. Lagergebäude keine architektur-, stadt- und militärgeschichtliche Bedeutung auf. Eine Aufnahme in die Denkmalliste ist nicht vorgesehen; somit kann das Gebäude abgebrochen werden.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird somit nicht durch die Planung beeinflusst.

## 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Eine Wechselwirkung ist z.B., dass die vorgesehenen Eingriffe in Bodenfunktionen und die Versiegelung großer Teile des Plangebietes mit ihren negativen Folgen dazu beiträgt, die vorhandene Bodenbelastung durch Kontaminationen im Rahmen der Vornutzungen zu beseitigen.

Damit werden gleichzeitig auch Risiken für das Grundwasser und die Wasserversorgung (Wasserschutzgebiet IIIb) reduziert. Ein geringerer Eintrag von Niederschlagswasser kann und soll auch dazu führen, dass etwaige Ausschwemmungen vermieden werden können.

## 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In Zuge der Realisierung des Vorhabens können durch Kompensationsmaßnahmen einzelne Umweltauswirkungen gemindert werden. Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen lassen sich sogar einzelne Elemente bezeichnen, die insbesondere hinsichtlich ihrer mittelbaren Wirkungen auf den Menschen zu erheblichen Verbesserungen des Umweltzustandes führen können. Dies gilt im besondern Maße für die Themen Altlasten und Grundwasserschutz.

Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen:

- Lärmschutz durch eine Lärmkontingentierung.
- Vollständige Kompensation des Eingriffes im naturschutzrechtlichen Sinne durch entsprechende Maßnahmen (Pflanzung standortgerechter Bäume, Begrünung der Stellplätze, Fassaden und Dachbegrünung).
- Verringerung der Kontaminierung des Bodenmaterials durch den Aushub.
- Reduzierung der Ausschwemmung von Schadstoffen ins Grundwasser durch die Versiegelung und eine damit verbundene Verbesserung der bestehenden Grundwassersituation.
- Verbesserung der Klima- und Luftqualität durch Neuanpflanzungen von Gehölzen und durch Begrünung der neuen Gebäude und Parkplätze.
- Minimierung der zusätzlichen Luftbelastung durch den Ausschluss der Verbrennung von stark luftverunreinigenden Brennstoffen.
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Neuanlage von Gehölzbeständen und Fassadenbegrünung.

### 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde das ehemals als Kaserne genutzte Gelände in seinem derzeitigen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Hierzu kann festgestellt werden, dass das Gelände unter Berücksichtigung der o. g. Betrachtungen keine hohe Umweltrelevanz besitzt und sogar die vom derzeitigen Zustand ausgehenden negativen Faktoren wirksam bleiben würden. Hier sind im Wesentlichen die Kontamination des Bodens und die

damit verbundene Ausschwemmung von Schadstoffen ins Grundwasser zu nennen.

### **2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Der Umweltbericht muss sich vor allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.

Die hinsichtlich des §1 Abs. 3 BauGB erforderliche Betrachtung voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen von Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind innerhalb der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter enthalten, die Bilanzierung ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

Das Stufensystem gem. § 19 BNatSchG wird dabei entsprechend angewendet:

- Eingriffe sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren.
- Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen, bzw. zu kompensieren (vgl. § 200a, Satz 1 BauGB).
- Ob und in welchem Umfang ein Eingriff auszugleichen ist, wird gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 21 Abs. 1 BNatSchG in der planerischen Abwägung durch die Kommune entschieden.

#### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind die durch die geplante gewerbliche Nutzung und die des damit verbunden Verkehrsaufkommens zu erwartenden Lärmimmissionen von Bedeutung.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Geltungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um für die an der gegenüberliegende Seite der Schwabacher Str. gelegenen Wohnbebauung und die im Nachbarbereich bereits fertiggestellten Betriebswohnungen bzw. Hotelnutzung einen ausreichenden Lärmschutz zu erreichen.

Dies erfolgt durch eine Lärmkontingentierung und die Festsetzung eines flächenbezogenen Immissionsgrenzwertes (max. 62 dB (A) tags u. 47 dB (A) nachts s. Gutachten).

Erreicht werden können die genannten Werte durch entsprechende Maßnahmen zur Abschirmung des Lärms, z. B. durch die Stellung der künftigen Baukörper. Ein Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Die angeführten Maßnahmen sind geeignet, die Lärmimmissionen soweit zu minimieren, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht eintreten kann.

#### **2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes kann es bei einer vollen Ausnutzung der zulässigen Bebauung incl. der dazugehörigen Verkehrsflächen zu einer maximalen Versiegelung von 80% des Geltungsbereiches kommen.

Flächen mit einer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden vom Vorhaben nicht berührt. Besondere Schutzfunktionen bestehen für das Planungsgebiet nicht.

Zur Bewertung des Bestandes an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere kann auf das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth aus dem Jahr 2001 zurückgegriffen werden. Das ABSP verzeichnet in der Bestandsaufnahme Fledermausquartiere und sonstige Gebäudebrüter ansonsten wird die Fläche als ein Bereich mit geringer Lebensqualität für Tiere und Pflanzenarten eingestuft.

Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungsatzung) in einem Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten im Einzelnen beschrieben und bewertet (s.A.). Hierbei kann festgestellt werden, dass es zu einer vollständigen Kompensation des Eingriffes im Geltungsbereich selbst kommt.

Die ABSP gewählte Darstellung zu den Fledermausquartiere mit einem Planzeichen ist sehr Pauschal. Sofern sich im Kasernenbereich jemals Fledermäuse angesiedelt waren befanden sich diese vermutlich in den bereits abgebrochenen Altgebäuden. Im einzig verbliebenen Gebäude konnten bei einer Begehung durch das Stadtplanungsamt und die Untere Naturschutzbehörde weder eine Fledermauspopulation noch irgend welche Hinweise darauf festgestellt werden. Dem Abbruch des Gebäudes steht somit aus naturschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Zur Minimierung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs in Pflanzen- und Tierwelt werden nachfolgende Maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen:

- Pflanzung standortgerechter Bäume  
Zur Begrünung sind in den nicht überbaubaren Bereichen pro 240m<sup>2</sup> ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Somit müssen insgesamt 60 standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden.  
Die Begrünung der Stellplätze erfolgt mit 1 Baum / 6 Stellplätze, so dass eine gleichmäßige Durchgrünung der Außenanlagen erreicht wird.
- Fassaden und Dachbegrünung  
Für größere zusammenhängende unbefensterte Fassadenteile und für Teile der Dachfläche wird eine Begrünung festgesetzt. Für die weiteren Dachflächen wird eine Dachbegrünung vorgeschlagen.  
Durch die Pflanzmaßnahmen werden Grünflächen mit einem hohen Anteil an Bäumen geschaffen, die zu einer hohen Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Durch die Verwendung standortgerechter Gehölzarten entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen (Trittsteine zur Vernetzung) für den Arten- und Biotopschutz im besiedelten Raum übernehmen werden. Zusätzliche vertikale Grünflächen entstehen durch die vorgesehene Fassadenbegrünung.

Mit diesen geplanten Maßnahmen werden die als Verlust bilanzierte Wertpunkte (= Eingriffsumfang gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch) ausgeglichen.

### 2.3.3 Schutzgut Boden

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann das Plangebiet durch die Anlage von Gebäuden und Erschließungsflächen bis zu 80%

versiegelt werden.

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen im Plangebiet unvermeidlich.

Entsprechend den Ergebnissen des Untersuchungsberichts der Phase II b der Altlastenuntersuchung vom 07.05.1997 konnten Altlasten in unterschiedlichen Qualitäten festgestellt werden.

Hinsichtlich etwaiger Altlasten aus dem II. Weltkrieg besteht nach einer Luftbildauswertung überdies der begründete Verdacht, dass im gesamten Plangebiet noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden muss.

Durch den Bebauungsplan entsteht wie bereits festgestellt aufgrund des flächenhaften Verlustes bzw. Teilverlustes der ökologischen Bodenfunktionen insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens.

Unter Berücksichtigung der in der Altlastenuntersuchung festgestellten Kontaminierung des Bodenmaterials ergibt sich jedoch mit dem Aushub für die baulichen Anlagen die Möglichkeit, die Kontaminierung des Gebietes erheblich zu reduzieren; auch die zulässige Versiegelung reduziert die mögliche Gefahr einer Ausschwemmung von Schadstoffen ins Grundwasser.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der betroffenen Böden und der Reduzierung der Kontamination ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich einzustufen.

#### 2.3.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Rednitztal der infra fürth gmbh, Zone III b.

Das Grundwasserniveau liegt nach, der im Rahmen Altlastenuntersuchungen gewonnenen Kenntnisse zwischen 2,00 m - 3,50 m unter der Geländeoberkante.

Bedingt durch die lange Zeitdauer der militärischen Vornutzung, ist es auf dem gesamten Areal zu Boden- und damit auch zu Grundwasserbelastungen gekommen. Ungeachtet der großflächigen Versiegelung wurde das Grundwasser durch den jahrzehntelangen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen belastet (s. Altlastenuntersuchung Phase II b).

Gem. der Aussage des Gutachtens zu den Altlasten kann es durch die zulässige Versiegelung von 80% zu einer Verbesserung der Grundwassersituation kommen da das Ausschwemmen von Altlasten reduziert wird.

Somit kann festgestellt werden, dass durch die mit den Baumaßnahmen einhergehende Versiegelung und der Sanierung von kontaminierten Bodenmaterial einschließlich einer intensiven Überwachung der Einhaltung technischer Schutzvorkehrungen insgesamt eine Verbesserung der bestehenden Grundwassersituation zu erwarten ist.

Um weiterhin einen ausreichenden Schutz des Grundwassers zu gewährleisten, wird das Verarbeiten, Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen in der geänderten Schutzgebietsverordnung unter Bezugnahme auf die geltende VAWS je nach dem Gefährdungspotential der Stoffe auf bestimmte Mengen begrenzt.

#### 2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Überbauung im Geltungsbereich kann die Fläche für die Schutzgüter Klima und Luft kaum mehr positive Funktionen wahrnehmen. Die

unvermeidbare Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchtigkeit) stellt jedoch wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen keine bedeutsame Beeinträchtigung für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Umgebung dar. Aus Gründen der beschriebenen Vorbelastung wird zum Schutz der an der Schwabacher Straße befindlichen Wohnbebauung und als Beitrag zum Umweltschutz ein Ausschluss bestimmter Brennstoffe i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt; dies sind stark luftverunreinigenden Stoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen. Somit kommt es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

#### 2.3.6 Schutzgut Landschaft

Das betroffene Plangebiet befindet sich innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Qualität. Das Landschaftsbild ist bereits beeinträchtigt und nicht sehr hochwertig.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner (weiteren) Beeinträchtigung des Schutzgutes vielmehr können durch die Neuanlage von Gehölzbeständen und die Fassadenbegrünung deutlich positive Effekte erzielt werden. Im Plangebiet sind keine nennenswerten Erholungsmöglichkeiten vorhanden.

#### 2.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Güter

Das Schutzgut Kultur und sonstige Güter sind von der Planung nicht betroffen.

#### 2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung und Versiegelung zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden.

Aufgrund der vormalig intensiven militärischen Nutzung und der damit verbundenen Boden- und Grundwasserbelastungen entstehen daraus jedoch keine wesentlichen Umweltauswirkungen, da es durch die zulässige Versiegelung eher zu einer Verbesserung der Grundwassersituation kommt, nachdem hierdurch das Ausschwemmen von Altlasten reduziert wird und durch den Aushub für die baulichen Anlagen die Möglichkeit besteht, die Kontaminierung des Gebietes erheblich zu reduzieren.

Somit sind die Umweltfolgen unter Beachtung der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung von negativen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die betreffende Fläche wurde zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gewählt da es sich um Restflächen der ehemaligen Johnson-Kaserne handelt

für die die militärische Nutzung entfallen ist und auf Grund der bereits genannten Geländebeschaffenheit. Da im Stadtgebiet keine anderen Flächen mit einer entsprechend geringen Umweltrelevanz vorhanden sind, wurde auch unter Vermeidung der weiteren Zersiedlung der Landschaft und unter Berücksichtigung der Grundsätze des Flächenrecyclings auf die Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle verzichtet. Alternative Standorte können nicht angeboten werden.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

##### **3.1.1 Analysemethoden u. –modelle**

##### **3.1.2 Fachgutachten**

- 13d Biotopkartierung
- Altlastenuntersuchung  
Endbericht Detailuntersuchung (Phase II b) auf der Liegenschaft Johnson-Kaserne Fürth (Porst & Partner)
- Lärmschutzgutachten  
(Büro Sorge)
- Naturschutzrechtliche Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung: Stadtplanungsamt
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth (Stand 2001).

##### **3.1.3 Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Bei der Erhebung der umweltrelevanten Daten traten keine wesentlichen Schwierigkeiten auf.

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Nach Abschluss des Bauvorhabens bzw. einzelner Bauabschnitte ist durch das Grünflächenamt eine Nachbilanzierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen des Umweltberichtes konnten als wesentliche Veränderungen des Umweltzustandes die Erhöhung des Versiegelungsgrades und die mit der geplanten gewerblichen Nutzung verbundenen Immissionen festgestellt werden.

Die sonstigen Schutzgüter werden durch die Planung nur gering oder gar nicht berührt.

Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden in einem Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten im Einzelnen bewertet und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und die damit verbundenen Maßnahmen zu 100% ausgeglichen.

Die Überbauung und Versiegelung führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden.

Aufgrund der bisherigen intensiven militärischen Nutzung und der damit verbundenen Boden- und Grundwasserbelastungen entstehen daraus jedoch keine wesentlichen Umweltauswirkungen, da es durch die zulässige Versiegelung zu einer Verbesserung der Grundwassersituation kommt, nachdem hierdurch das Ausschwemmen von Altlasten reduziert wird und durch den Aushub für die baulichen Anlagen die Möglichkeit besteht, die Kontaminierung des Gebietes erheblich zu reduzieren. Somit entsteht eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes.

Des Weiteren sind die durch die geplante gewerbliche Nutzung und die damit verbunden zu erwartenden Lärmimmissionen von Bedeutung.

Zur Beurteilung der Schallemissionen aus dem Geltungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um für die an der gegenüberliegende Seite der Schwabacher Str. gelegene Wohnbebauung und die im Nachbarbereich bereits fertig gestellten Betriebswohnungen bzw. Hotelnutzung einen ausreichenden Lärmschutz zu erreichen.

Dies geschieht durch eine Lärmkontingentierung mit einem Immissionsgrenzwert von max. 62 dB (A) tags u. 47 dB (A) nachts.

Somit kann sichergestellt werden, dass bezüglich der Lärmimmissionen keine umweltrelevanten Auswirkungen entstehen.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, der Einschränkungen der zulässigen Lärmimmissionen, der Verringerung der Bodenkontamination und der Reduktion von Belastungen des Grundwassers nach dem Abschluss aller Maßnahmen im Geltungsbereich sich die Gesamtsituation bezüglich der Umweltfaktoren verbessern wird.