

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 363c mit integrierem Grünordnungsplan

„Zwischen HansasträÙe, Würzburger Straße und Ruhsteinweg“

im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

**Verfahrensstand:**  
Satzungsbeschluss

**Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. (FH) Dieter Klaus  
Dipl.-Ing. Christian Horak

**Aufgestellt:**  
15.11.2017

**Geändert/Ergänzt:**  
29.10.2018

**Stadtplanungsamt Fürth**

---

Most  
Dipl.-Ing., Amtsleiter



## **Inhaltsverzeichnis**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Vorbemerkungen .....   | 1  |
| 1.1   | Rechtsgrundlage.....   | 1  |
| 1.2   | Verfahren .....  | 1  |
| 1.2.1 | Beschlüsse .....   | 1  |
| 1.2.2 | Bebauungsplan der Innenentwicklung.....  | 1  |
| 2     | Bestandsbeschreibung .....   | 2  |
| 2.1   | Lage des Plangebietes und Umgebung .....                                       | 2  |
| 2.2   | Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung .....                             | 2  |
| 2.3   | Verkehrsanbindung/Erschließung.....  | 3  |
| 3     | Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung .....                             | 3  |
| 3.1   | Planungsanlass .....   | 3  |
| 3.2   | Ziele und Zwecke der Planung .....   | 3  |
| 3.3   | Planungserfordernis .....  | 4  |
| 3.4   | Planungsalternativen .....   | 4  |
| 4     | Flächennutzungsplan .....  | 5  |
| 5     | Städtebauliche Konzeption .....  | 6  |
| 5.1   | Wohnquartier einschließlich Gemeinbedarfsnutzung - Kindertagesstätte .....     | 6  |
| 5.2   | Flächen für nicht wesentlich störendes Gewerbe.....                            | 7  |
| 6     | Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.....   | 7  |
| 6.1   | Lage und Geltungsbereich.....  | 7  |
| 6.2   | Siedlung und Ortsbild.....   | 8  |
| 6.3   | Ver- und Entsorgung .....  | 9  |
| 6.4   | Nutzungen und Nutzungskonflikte .....  | 10 |
| 7     | Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen..... | 16 |
| 8     | Festsetzungen .....  | 18 |
| 8.1   | Art der baulichen Nutzung .....  | 19 |
| 8.1.1 | Allgemeines Wohngebiet .....   | 19 |
| 8.1.2 | Eingeschränktes Gewerbegebiet.....   | 19 |
| 8.1.3 | Sozialer Wohnungsbau.....  | 19 |
| 8.2   | Maß der baulichen Nutzung.....   | 20 |
| 8.3   | Bauweise .....   | 21 |
| 8.4   | Überbaubare Grundstücksflächen .....   | 21 |
| 8.5   | Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen .....                           | 22 |
| 8.6   | Nebenanlagen .....   | 22 |
| 8.7.  | Dächer .....   | 22 |
| 8.8.  | Abstandsflächen.....   | 22 |

**STADT FÜRTH**  
**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 363c „Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“**

---

|  |    |
|--|----|
| 8.9. Fassaden.....   | 24 |
| 8.10 Grünordnung.....  | 24 |
| 8.11 Spezieller Artenschutz.....   | 25 |
| 8.12 Öffentliche und private Grünflächen .....                                     | 25 |
| 8.12.1 Kinderspielplatz .....  | 25 |
| 8.12.2 Straßenbegleitgrün, öffentlich .....  | 25 |
| 8.12.3 Straßenbegleitgrün, privat .....  | 25 |
| 8.13 Immissionsschutz .....  | 26 |
| 8.13.1 Schallschutz Verkehrslärm – Allgemeines Wohngebiet.....                     | 26 |
| 8.13.2 Schallschutz Verkehrslärm – Eingeschränktes Gewerbegebiet .....             | 27 |
| 8.13.3 Schallschutz Gewerbelärm .....  | 27 |
| 8.13.4 Anmerkungen und Hinweise zum schallimmissionstechnischen Untersuchung ..... | 28 |
| 8.14 Verkehrsflächen / Erschließung .....  | 28 |
| 8.15 Fläche für Versorgungsanlagen.....  | 29 |
| 9 Nachrichtliche Übernahmen .....  | 29 |
| 9.1 Richtfunkverbindungen .....  | 29 |
| 9.2 Schmutzwasser-Druckleitung.....  | 30 |
| 10 Hinweise.....   | 30 |
| 10.1 Denkmalschutz .....   | 30 |
| 10.2 Entwässerungssatzung -EWS.....  | 30 |
| 10.3 Schutz von Bäumen.....  | 30 |
| 10.4 Ausführungsstandards für Baumpflanzungen.....                                 | 30 |
| 10.5 Mutterboden.....  | 30 |
| 10.6 Arten- und Biotopschutz .....   | 30 |
| 10.7 Stellplatzsatzung .....   | 31 |
| 10.8 Dach- und Fassadenbegrünung.....  | 31 |
| 10.9 Vogelfreundliche Glasprodukte .....   | 31 |
| 10.10 Kampfmittel.....   | 31 |
| 10.11 DIN-Vorschriften .....   | 31 |
| 11 Verfahrensablauf.....   | 31 |

## **Anlagen**

- A. Bebauungsplan Nr. 363c „Zwischen HansasträÙe, Ruhsteinweg und Würzburger StraÙe“
- B. Schallimmissionstechnische Untersuchung, BIG - Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH (Gutachtlicher Bericht Nr. 1702/2216A vom 27.07.2017)
- C. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für ökologische Studien - Schlumprecht GmbH (Bericht vom 11.10.2016) – ESW-Grundstücke
- D. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für ökologische Studien - Schlumprecht GmbH (Bericht vom 25.07.2017) – UVEX-Grundstücke
- E. Baumbestandsplan, Grosser-Seeger & Partner (vom 02.05.2017)
- F. Bewertung des Baumbestandes gem. Baumschutzverordnung; Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz, Abteilung Umwelt und städtische Forste (Stellungnahme vom 09.11.2017)
- G. Nachweis der Überflutungsprüfung; GBI - Gesellschaft beratender Ingenieure für Bau und EDV mbH & Co. KG (Erläuterung vom 09.11.2017)
- H. Orientierende Untersuchung auf Altlasten und Geotechnische Untergrunduntersuchung für den Neubau von Wohnhäusern, SakostaCAU GmbH, Fürth (Bericht vom 11.11.2013)
- I. Weiterführende Altlastenerkundung, CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg (Bericht vom 29.07.2014)
- J. Stellungnahme zur Erforderlichkeit umweltgutachterlicher Leistungen, CDM Smith Consult GmbH, Projekt Nr. 116606, (Stellungnahme vom 05.04.2017)
- K. Verkehrstechnische Planungen für den Umbau der Kreuzung Würzburger StraÙe/SoldnerstraÙe/HansasträÙe und die Anbindung Ruhsteinweg/Würzburger StraÙe des Stadtplanungsamtes Fürth, Abt. Verkehrsplanung
- L. Verschattungsstudie gem. DIN 5034 (Verschattungsszenarien zur Verfügung gestellt von MORPHOLOGIC / Architektur und Stadtplanung, München)
- M. Baumbegutachtung zur Umsetzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) für die Bebauungspläne B-Plan Nr. 363c und 288, 3. Änderung im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 277a der Stadt Fürth, Büro für ökologische Studien - Schlumprecht GmbH (Bericht vom 07.03.2018)
- N. Baumbegutachtung zur Umsetzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) für den Bebauungsplan Nr. 363c auf dem Firmengelände der Fa. Uvex, Büro für ökologische Studien - Schlumprecht GmbH (Bericht vom 16.03.2018)
- O. Erschließung Wohnbaugebiet; Würzburger StraÙe / HansasträÙe in Fürth (Baugebiet West / Baugebiet Ost); Nachweise der qualitativen und quantitativen RW-Ableitung; GBI - Gesellschaft beratender Ingenieure für Bau und EDV mbH & Co. KG (vom April 2018)
- P. Kurzbericht Durchführung der Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 363c auf dem Firmengelände der Fa. UVEX, Büro für ökologische Studien - Schlumprecht GmbH (Bericht vom 23.07.2018)
- Q. Kurzbericht Durchführung der Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Bebauungspläne Nr. 363c und Nr. 288, 3. Änderung im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 277A, Büro für ökologische Studien - Schlumprecht GmbH (Bericht vom 02.08.2018) – ESW-Grundstücke



## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363c „Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“ sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786);
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523);
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260);
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604).

### **1.2 Verfahren**

#### **1.2.1 Beschlüsse**

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 30.04.2014 das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363c im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB förmlich eingeleitet.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes des ESW (Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Nürnberg) hat der Bau- und Werkausschuss am 04.05.2016 die Weiterführung des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363c wurde in der Stadtzeitung Fürth (Amtsblatt Nr. 19 vom 26.10.2016) gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich Bekannt gemacht.

Zum Verfahrensablauf s. Kap. 11.

#### **1.2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan Nr. 363c soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Sachlich können Bebauungspläne der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert oder auch ergänzt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche mit einer Folgenutzung als Wohn- und Gewerbestandort.

Die Ermittlung der versiegelten Flächen für Gebäude und Tiefgaragen (GR-Werte im Allgemeinen Wohngebiet plus Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet, GR-Werte im eingeschränkten Gewerbegebiet) unter Addition der GR-Werte im Bebauungsplan Nr.

288, 3. Änderung, der in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt bzw. geändert wird, ergibt eine Grundfläche von rund 18.700 m<sup>2</sup>. Das Bebauungsplangebiet unterschreitet somit auch bei dem gewählten Ansatz der Hinzuziehung der benachbarten Planänderung eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern, sodass auch eine Vorprüfung des Einzelfalls entbehrlich ist (sog. Typ-1-Fall gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt. Demnach

- handelt es sich um ein Vorhaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter
- besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG
- stehen keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegen
- handelt es sich nicht um ein Vorhaben von überörtlicher Bedeutung
- handelt es sich nicht um eine Auskragung in den Außenbereich

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **2 Bestandsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes und Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Fürther Stadtgebietes im Ortsteil Unterfarnbach an der Grenze zwischen den Gemarkungen Unterfarnbach und Fürth.

Das Plangebiet wird im Süden durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B8 und im Westen durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende HansasträÙe begrenzt.

Im Norden (Fl. Nr. 1122 Gemarkung Unterfarnbach, Hansastrasse 22) grenzt ein Gewerbebetrieb der Textilbranche (Stehmann Mode GmbH) an.

Entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze verläuft im Bereich des Ruhsteinweges eine innerörtlich verkehrsplanerisch bedeutsame und stark durchgrünte Fuß- und Radwegeachse.

Nordöstlich des Ruhsteinweges befindet eine aufgelockerte Wohnbebauung, die im Wesentlichen durch eine I- bis maximal II-geschossige Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Östlich des Geltungsbereiches bestehen gewerblich genutzte, bis zu IV-geschossige Gebäude.

### **2.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung**

Der Bereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363c umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Die Gebäude der im dortigen Bereich ursprünglich angesiedelten Unternehmenszentrale eines Le-



bensmittelfilialbetriebes wurden im Frühjahr 2017 abgebrochen.

Derzeit handelt es sich somit um eine freigemachte ehemalige Gewerbebrache.

### **2.3 Verkehrsanbindung/Erschließung**

Der Geltungsbereich ist über die Würzburger Straße (Bundesstraße B8) optimal an das innerstädtische und auch überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet selbst soll jedoch primär über die Hansastraße (bzw. den Ruhsteinweg) erschlossen werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann als gut bezeichnet werden. So befindet sich (derzeit) in der Hansastraße eine Bushaltestelle der Stadtbuslinien 125, 126 sowie 171. (Diese Haltestelle soll jedoch im Zuge des geplanten Kreuzungsumbaus Würzburger Straße/Soldner Straße/Hansastraße um wenige Meter in die Würzburger Straße verlegt werden.)

Darüber hinaus befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 bis 600 m in südliche Richtung die U-Bahn-Station „Hardhöhe“ bzw. in einer Entfernung von ca. 800 bis 900 m in östliche Richtung die U-Bahn-Station „Klinikum“.

Des Weiteren ist in einer Entfernung von ca. 600 bis 700 m in östliche Richtung die S-Bahn-Haltestelle „Fürth-Unterfarnbach“ erreichbar.

## **3 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung**

### **3.1 Planungsanlass**

Nachdem ein Lebensmittelfilialbetrieb seine Unternehmenszentrale in das Gewerbegebiet Hardhöhe verlagert hat, soll der bisherige Stammsitz als Wohn- und Gewerbebestandort folgegenutzt werden. Um hierfür eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird erstmals ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Zusammenhang soll auch eine Folgegenutzung für ein bislang als Parkplatz genutztes Grundstück (im Kreuzungsbereich Hansastraße/ Würzburger Straße) vorbereitet werden.

Aus Sicht der Stadt Fürth soll die Wiedernutzbarmachung im Sinne eines Flächen und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen werden.

### **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Planung werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung
- Sicherstellung und Leitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst
- Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die Errichtung von Wohnungen und gewerblich genutzten Strukturen
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung von anteiligem sozialen Wohnungsbau
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Harmonisierung der Interessen von Wohn- und Gewerbebenutzung zur Wahrung gesunder Wohn-

und Arbeitsverhältnisse

- Schaffung von Angeboten des Gemeinbedarfs (Kinderspielplatz, Kindertagesstätte)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Absicherung der Erschließung des Baugebietes nebst Umbaumaßnahmen im Bereich der Kreuzung HansasträÙe/ Würzburger Straße
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

### **3.3 Planungserfordernis**

Die Städte und Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In Ermangelung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist der brachgefallene Gewerbestandort als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu qualifizieren. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Des Weiteren müssen die Erschließung gesichert sein und es müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB). Obwohl untergeordnet auch Wohnnutzung im Plangebiet vorhanden ist, wird die Eigenart der näheren Umgebung in erster Linie durch die brachgefallenen Gewerbestrukturen des Lebensmittel-filialbetriebes im Plangebiet selbst sowie durch die nördlich und östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen geprägt. Ein Wohnungsbauvorhaben fügt sich demnach nicht in die Eigenart der näheren Umgebung (im Sinne des § 34 BauGB) ein.

Zur Steuerung und Leitung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan erstmals aufgestellt; er gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Mit seiner Rechtskraft beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach den städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen. Der Festsetzungs-kanon im Bebauungsplan sichert insgesamt langfristig die Ordnungsvorstellungen der Stadt Fürth.

Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange. Insbesondere die Frage, ob die mit der Planung zusammen hängenden Vorhaben bezüglich Faktoren wie Größe und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung.

### **3.4 Planungsalternativen**

Nachdem es im vorliegenden Fall um die Neuordnung nebst Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Gewerbestandortes geht, kommen räumliche Planungsalternativen nicht in Betracht.

Eine inhaltliche Planungsalternative bestünde durch ein Festhalten am Status quo. Dementsprechend wäre eine gewerbliche Folgenutzung der brachgefallenen Grundstücke anzustreben. In Teilbereichen wäre ggf. auch eine punktuelle Wohnnutzung genehmigungsfähig. Ein „Volllaufen“ des Plangebietes (nach und nach), losgelöst von einem übergeordneten Gesamtkonzept, wäre jedoch mit erheblichen Nachteilen hinsichtlich der Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt Fürth verbunden. Nicht zuletzt aus städtebaulichen Gründen ist aber einer Gesamtlösung (im Sinne der durch diesen Bebauungsplan abzusichernden Vorhaben) der Vorzug einzuräumen.

Mit Hinblick auf die demografische Entwicklung und die damit verbundenen Herausforderungen für den Städtebau, ergibt sich ein gesteigerter Bedarf zur Schaffung von (preisgünstigem) Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird die Entwicklung eines Wohnungsbauvorhabens auf Teilen des ehema-

ligen Gewerbestandortes als bedarfsgerecht bewertet.

Weitere inhaltliche Planungsalternativen ergäben sich durch eine andersartige städtebauliche Konzeption, z.B. hinsichtlich der Nutzungsmischung oder der Gebäudetypologie. Allerdings bildet die nun favorisierte Gesamtlösung den Abschluss von im Vorfeld durchgeführten langwierigen Verhandlungen zwischen dem bisherigen Eigentümer, der Stadt Fürth und verschiedenen Projektentwicklern/Bauträgern. Hierbei wurden bereits intern verschiedene Pläne und Planungen vorgestellt und diskutiert und nicht zuletzt auch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf den westlich des Planbereiches gelegenen Flächen berücksichtigt, wo der Bau von Eigenheimen im Vordergrund steht (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288). Vor diesem Hintergrund werden damit aus Sicht der Stadt Fürth die Belange der Wirtschaft und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, einschließlich der sozialen Bedürfnisse, in Einklang gebracht. Die Stadt kommt damit ihren Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Wohnraum nach.

Auch im Fall des derzeit als Parkplatz genutzten, von Verkehrsflächen umschlossenen Inselgrundstücks besteht als inhaltliche Planungsalternative das Festhalten am Status quo. Nachdem aber Fragen der Kompensation vorhandener Parkplätze nebst Verlegung einer Bushaltestelle geklärt wurden, wird die Überplanung des Grundstücks aus städtebaulichen Gründen befürwortet. Zum einen geht die hochbauliche Entwicklung mit einer Verbesserung des Ortsbildes einher; der Knotenpunkt würde dadurch (zumindest nordseitig) einheitlich baulich gefasst.

Zum anderen wird der Lärmschutz für das sich nordöstlich anschließende Wohnquartier dadurch verbessert, weil eine dicht an der Schallquelle Verkehrslärm platzierte Bebauung eine bessere Abschirmung ermöglicht. Nicht zuletzt bewirkt der Umbau nebst Neuordnung des Knotenpunktes eine Verbesserung der Verkehrsführung.

Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen werden nicht gesehen.

#### **4 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 29.03.2006 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen“, als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge; übergeordnetes Straßennetz“ und als „sonstige Grünflächen“ dar.

Die einbezogenen Baugrundstücksflächen und der einbezogene Teil des Ruhsteinweges sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Straßenzüge HansasträÙe, Soldnerstraße und Würzburger Straße sind als übergeordnetes Straßennetz dargestellt. Ein derzeit als Parkplatz genutztes, von der HansasträÙe und der Würzburger Straße umschlossenes Grundstück ist als sonstige Grünfläche ebenso dargestellt wie der einbezogene Teil der Fuß- und Radwegeverbindung Innenstadt - Unterfarnbach an der Nordostgrenze des Plangebietes.

Nördlich des Plangebietes bestehen weitere gewerbliche Bauflächendarstellungen. Auch südlich der Würzburger Straße sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ausgenommen hiervon sind kleinere Bereiche zu beiden Seiten der Soldnerstraße; auf dessen Ostseite ist ein Streifen als „Wohnbauflächen“ dargestellt und auf dessen Westseite ein Streifen als „gemischte Bauflächen“. Östlich der genannten Fuß- und Radwegverbindung sowie westlich der HansasträÙe bestehen großräumig Wohnbauflächendarstellungen.

Die beabsichtigte Festsetzung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung stimmt zunächst nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, muss der Flächennutzungsplan nicht vor der Aufstellung des Bebauungsplanes oder im Parallelverfahren geändert werden, sondern ist im Wege der Berichtigung entspre-

chend der Ziele des Bebauungsplanes anzupassen (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## **5 Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Wohnquartier einschließlich Gemeinbedarfsnutzung - Kindertagesstätte**

#### **Bebauungskonzept**

Das städtebauliche Konzept sieht auf den Flächen des ehemaligen Lebensmittelfilialbetriebes die Errichtung von insgesamt ca. 189 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Die Wohngebäude sind als Punkthäuser und Zeilenbauten vorgesehen.

Auf der Nord- und Nord-Ostseite des Quartiers sind insgesamt sieben IV- bis V-geschossige Punkthäuser mit jeweils 11 Wohnungen pro Gebäude geplant. In der Mitte des Plangebietes soll ein einzelnes Solitärgebäude bis zu VIII Stockwerke hoch werden und 20 Wohnungen aufnehmen.

Im Süden des Quartiers ist eine zeilenartige Bebauung vorgesehen, die sich in West-Ost-Richtung entlang der Südseite der inneren Erschließungsstraße erstreckt. Die bis zu V-geschossige Wohnzeile soll Platz für 40 Wohnungen schaffen. Im Erdgeschoss des westlichsten Baukörpers ist eine Kindertagesstätte vorgesehen; die Obergeschosse sollen wiederum zu Wohnzwecken (12 Wohneinheiten) genutzt werden.

Zwei weitere, jeweils bis zu IV-geschossige Wohnhauszeilen mit insgesamt 40 Wohnungen sind auf der Westseite der zentralen Platzfläche und auf der Südseite der nördlichen Planstraße vorgesehen. Im Vorfeld wurde das Bebauungskonzept auch hinsichtlich einer möglichen Verschattung nordöstlich angrenzender, bereits bebauter Bereiche nordöstlich des Ruhsteinweges untersucht.

Hierzu wurde auf der Grundlage der DIN 5034 - „Tageslicht in Innenräumen“ eine Studie über die Verschattung der nördlich an den Ruhsteinweg angrenzenden Grundstücke und Gebäude vorgenommen.

Um eine repräsentative Aussage über die Besonnung im Jahresverlauf geben zu können, wurden drei für das Jahr signifikante Betrachtungszeitpunkte ausgewählt:

- Der 21. Juni ist der Tag mit dem höchsten Sonnenstand und auch der Tag mit der längsten Sonnenscheindauer von über 16 Stunden in Mitteleuropa. Er steht damit repräsentativ für den geringsten Schattenwurf.
- Der Zeitpunkt der Tag und Nachtgleiche, der sowohl am 21. März wie auch am 21. September auftritt, steht für den mittleren jährlichen Schattenverlauf.
- Für den repräsentativen Zeitpunkt der minimalen Sonneneinstrahlung wird aufgrund der Vorgabe durch die DIN 5034 nicht der Tag der Wintersonnenwende, der 21. Dezember, sondern ein mittlerer Wintertag definiert, der 17. Januar.

Als Ergebnis dieser Studie, die vom Bau- und Werkausschuss in der Sitzung am 10.05.2017 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, bleibt festzustellen, dass die Planung keine signifikanten negativen (Verschattung-) Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete hat.

#### **Erschließungskonzept**

Die innere Erschließung des geplanten Wohnquartiers erfolgt über eine Ringstraße, die an zwei Stellen an die HansasträÙe angebunden wird. Die beiden in West-Ost-Richtung verlaufenden PlanstraÙenstränge münden etwa in der Mitte des Wohnquartiers in einer angerartigen Platzaufweitung. Der südliche Strang verläuft von hier aus weiter in östlicher Richtung und mündet in den Ruhsteinweg. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge soll hier eine Ausfahrt in den Ruhsteinweg ermöglicht werden.

In Senkrechtstellung zu den PlanstraÙen sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr angedacht. Weitere (ca. 75) Stellplätze sind in einer Tiefgarage geplant.

### **Freiraumkonzept**

Das Rückgrat der Grün- und Freiraumversorgung im Plangebiet bildet die vorhandene Freiraumachse des Ruhsteinweges am Nordostrand des Plangebietes. Anbindungen werden durch öffentliche Fußwegeverbindungen sichergestellt. Aber auch um die einzelnen Mehrfamilienhäuser verbleibt nach Abzug der erforderlichen Erschließungs- und Parkierungsflächen jeweils ein Angebot an Grün- und Aufenthaltszonen. Diese sollen vorwiegend als private und als öffentliche Kinderspielplätze sowie als Bewohnergärten gestaltet werden.

Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung der inneren Erschließungsflächen (für den MIV) als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ angedacht. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist damit besonderer Wert auf die Gestaltung der StraÙen zu legen, um den Eindruck zu vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier nur eine untergeordnete Funktion hat.

Im Bereich des zentralen Angers ist neben der Unterbringung von Stellplätzen die Ausbildung einer dem Aufenthalt und der Kommunikation dienenden Platzanlage mit entsprechendem (Sitz-) Mobiliar vorgesehen.

Zudem wird im Plangebiet ein für die allgemeine Öffentlichkeit nutzbarer Kinderspielplatz eingerichtet.

## **5.2 Flächen für nicht wesentlich störendes Gewerbe**

Im Süden des Plangebietes ist ein 40 m tiefer Streifen für nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen. Hier beabsichtigt die Firma Uvex ihren Betriebsstandort zu erweitern. In „modularer Bauweise“ sollen in erster Hinsicht „Bürogebäude“ entstehen.

Aus städtebaulicher Sicht soll die Bebauung den baulichen Lärmschutz für das nördlich angrenzende Wohnquartier gewährleisten. Dementsprechend wird eine zeilenartige Bebauung angestrebt, die möglichst dicht an die Lärmquellen Würzburger StraÙe und HansasträÙe platziert werden soll. Als Leitbild dient hier die unmittelbar östlich an den Planbereich angrenzende Gebäudezeile. In diesem Kontext steht auch das inselartig von den genannten Verkehrsflächen umschlossene Parkplatzgrundstück zur Disposition. Dies setzt eine Umgestaltung und Neuordnung des Knotenpunktes voraus.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerberiegels kann über den Ruhsteinweg und die HansasträÙe erfolgen. In Abhängigkeit des zuströmenden Verkehrs ist der Kreuzungspunkt Würzburger StraÙe/ Ruhsteinweg zu ertüchtigen.

## **6 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

### **6.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich rund 2,5 Kilometer nordwestlich des Fürther Innenstadtzentrums. Es hat eine Größe von rd. 4,6 ha.

Wie bereits dargelegt, erfolgt die südliche Begrenzung des Plangebietes durch die Würzburger StraÙe. Im Westen bezieht der Geltungsbereich ein Teilstück der HansasträÙe mit ein. Die östliche Begrenzung übernimmt der Ruhsteinweg und im Nordosten eine als Grünverbindungsachse für den nicht motorisierten Verkehr gestaltete ehemalige Gleisstrasse. Im Norden reicht der Planbereich bis

an die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 288a.

Der Geltungsbereich umfasst nicht ausschließlich Flächen des ehemaligen NORMA-Stammsitzes, sondern bezieht auch ein im Planungszusammenhang liegendes, unmittelbar angrenzendes Grundstück mit ein. Es handelt sich hierbei um Wohnnutzungen (Fl. Nr. 660 Gemarkung Unterfarrnbach, Hansastraße 18) sowie um Teilflächen der angrenzenden Straßenräume Hansastraße, Ruhsteinweg, Soldnerstraße, Würzburger Straße und den im Nordosten angrenzenden Grünverbindungs-Fuß- und Radweg. Für erstgenannte Wohnnutzungen sichert der Bebauungsplan den Bestand.

Umfasst werden folgende Flurstücke der Gemarkung Unterfarrnbach:

537/2, 538/2, 538/7, 539/2, 539/16, 646/3, 646/4, 646/5, 660, 660/2, 661, 661/2, 661/5, 661/6, 661/8, 661/9, 661/10, 661/11 sowie teilweise 651/5, 664/34, 664/35 und 674/3 und folgende Flurstücke der Gemarkung Fürth: 1463/3 sowie teilweise 1401/7, 1401/147, 1401/178, 1401/561, 1463/5, 1463/6 und 1468/91.

Der genaue Umgriff ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **6.2 Siedlung und Ortsbild**

Bis in jüngster Vergangenheit bestanden im Plangebiet noch die baulichen Anlagen eines Lebensmittelbetriebes. Dementsprechend wurde das Plangebiet als gewerblich genutztes Grundstück wahrgenommen, das bebaut ist mit drei- bis viergeschossigen Verwaltungsbauten, teils mit Flachdach, teils mit geneigten Dächern, eingeschossigen Lagerhallen in geschlossener Bauweise (Gebäuelängen größer 50 m) mit Flachdächern sowie Park-, Lade- und Rangierplätzen. Am Ruhsteinweg zählten auch zwei Wohngebäude (ein- und zweigeschossig) mit Satteldach zum Betriebsgelände.

Taufständig zur Hansastraße befindet sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Satteldach innerhalb des Plangebietes, das nicht zum Betriebsgelände des Lebensmittelbetriebes gehört hat. Am Ruhsteinweg befindet sich außerdem ein ebenfalls nicht zum ehemaligen Betrieb gehörendes Kleingartengrundstück, das bebaut ist mit einem eingeschossigen Gebäude. Die Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen des Lebensmittelbetriebes wurden zwischenzeitlich zurückgebaut.

Während die straßennahen Bereiche des Betriebsgeländes vollständig bebaut bzw. überwiegend versiegelt sind, finden sich vornehmlich entlang der Nordostgrenze Bereiche, die nicht baulich genutzt wurden. Dementsprechend hat sich hier ein Gehölzbestand aus Bäumen, Sträuchern und Krautschicht entwickelt.

Aufgrund des großen Querschnitts von Hansastraße und Würzburger Straße und des insbesondere in der Würzburger Straße bestehenden hohen Verkehrsaufkommens üben die Straßen eine große Trennwirkung aus.

Das bauliche Umfeld stellt sich insgesamt äußerst heterogen dar. In Richtung des Stadtzentrums säumen die Würzburger Straße vorwiegend gewerbliche Großstrukturen in geschlossener Bauweise. Es handelt sich um traufständige, zwei- bis siebengeschossige Betriebs- und Verwaltungsbauten mit Flachdach. Sie stehen mal unmittelbar am Straßenrand, mal tief zurückversetzt mit vorgelagertem Parkplatz und Tankstelle. In Richtung Stadtausgang grenzt nordseitig das Wohngebiet „Kieselbühl“ an die Würzburger Straße. Die nächstgelegenen Wohngebäude dieses Quartiers sind mit einer Ausnahme als Reihenhäuser zu qualifizieren, die teils trauf-, teils giebelständig zur Würzburger Straße platziert sind. Es handelt sich um zweigeschossige Satteldachhausgruppen aus den 1970er Jahren, die aus bis zu neun Hausscheiben zusammengesetzt sind. Die Bebauung ist vom Straßenraum entweder durch einen Garagenhof getrennt bzw. wird durch einen üppig bepflanzten Lärmschutzwall/ -

wand vom Straßenraum abgeschirmt, sodass sie kaum in Erscheinung tritt. Die Ausnahme betrifft ein unmittelbar am nordwestlichen Rand der Kreuzung Würzburger Straße/ Hansastraße bestehendes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach, gefolgt von einer Baulücke. Letztgenannte Baulücke gehörte ebenfalls zum brachgefallenen Betriebsgelände des Lebensmittelfilialbetriebs und soll zukünftig durch Wohnnutzung folgegenutzt werden. Auf der Südseite der Würzburger Straße setzt sich stadtauswärts zunächst die gewerbliche Nutzung in Form von eingeschossigen Gebäudehallen fort. Der Bebauungszusammenhang wird hier jedoch durch mehrere noch unbebaute Grundstücke unterbrochen. Erst weiter stadtauswärts setzt sich die gewerbliche Nutzung in Form von Großstrukturen weiter fort (Gewerbegebiet Hardhöhe).

An der Soldnerstraße finden sich in erster Linie traufständig orientierte Wohnhauszeilen mit Satteldach. Die Bebauung umfasst hier zwischen zwei und fünf Geschosse. Kreuzungsnah werden die Erdgeschossflächen zumeist durch Betriebe genutzt. Die Bebauung markiert den nördlichen Abschluss des Wohnquartiers „Hardhöhe“, das in den 1960er Jahren zwischen der Hardstraße und der Siemensstraße entstand.

Nördlich des Plangebietes setzt sich im Bereich der Hansastraße ostseitig zunächst die gewerbliche Nutzung auf großen Grundstücken fort. Die hier angesiedelten Betriebe sind in hallenartigen, eingeschossigen Bauten untergebracht. Nördlich dieser Betriebe schließt sich Wohnbebauung in Form von giebelständig zur Straße platzierten, eingeschossigen Einfamilienhäusern bzw. einem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus an. Auf der Westseite der Hansastraße dominiert das Wohnen. Es überwiegen ein- und zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise mit Satteldach als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Sie stehen sowohl trauf- als auch giebelständig zur Hansastraße. Die Bebauung stammt zum großen Teil aus den 1950er Jahren (Kieler Straße). Erst mit Weiterführung der heutigen Hansastraße (damals Hamburger Straße) wurden die straßennahen Wohnhäuser ab den 1970er Jahren errichtet.

An die dem nicht motorisierten Verkehr vorbehaltene Freiraumachse, die parallel zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, schließt sich ebenfalls ein Wohngebiet („Haselbuck“, 1960er Jahre) an. Die Bebauung umfasst eingeschossige Bungalows mit Walmdach, Kettenhäuser mit Flachdach, Doppel- und Reihenhäuser mit Satteldach und sonstige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise auch zweigeschossig mit Flach- oder Satteldach.

Nachdem keine signifikanten negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung bzw. hinsichtlich des Abstandes zu den nordöstlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen ermittelt werden konnten, orientieren sich die geplanten Strukturen hinsichtlich Höhen und Geschossigkeit an den vorgefundenen Strukturen an der Würzburger Straße.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht handelt es sich um ein Projekt von außerordentlicher überregionaler Bedeutung, mit dem neuer Wohnraum für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten geschaffen werden soll.

Bei einer Gesamtanzahl von ca. 189 geplanten Wohneinheiten und einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau von ca. 52 Wohneinheiten, was einem Anteil von ca. 28 % entspricht, ist von einem sozial verträglichen Mischungsverhältnis auszugehen.

In diesem Zusammenhang ist auch noch die künftige Lage des sozialen Wohnungsbauprojektes mit zu berücksichtigen, die so gewählt ist, dass etwaige Beeinträchtigungen für angrenzend bestehende Wohngebiete nahezu ausgeschlossen werden können.

Die Interessen des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes (Stehmann Mode GmbH) werden im baulich-räumlichen Sinn durch die Einhaltung von Abständen der geplanten Wohngebäude gewahrt.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die geplante Entwässerung des Plangebietes (ca. 2/3 der Fläche) erfolgt im Trennverfahren mit An-

schluss an die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Hansastraße und (ca. 1/3 der Fläche) im Mischverfahren mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Würzburger Straße.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb der wasserrechtlich genehmigten Einzugsgebiete der öffentlichen Entwässerungsanlage der Stadt Fürth. Die Erschließung der geplanten Bebauung entlang der Würzburger Straße (eingeschränktes Gewerbegebiet) ist gesichert.

Um die Erschließung der geplanten Wohnbebauung zu sichern, die sich im Einzugsgebiet des geplanten Regenrückhaltebeckens Unterfarrnbacher Straße mit einem Volumen von 3.770 m<sup>3</sup> befinden, müssen Nachweise erbracht werden. Die Entlastung des Oberflächenwassers aus diesem Einzugsgebiet erfolgt in den Farrnbach. Da die Einleitungsmengen in den Farrnbach zu hoch sind, muss der Farrnbach im Bereich der Ortsteile Burgfarrnbach und Unterfarrnbach renaturiert werden (Auflagen im Wasserrechtsbescheid). Bisher wurde keine der geforderten Maßnahmen der wasserrechtlichen Genehmigung umgesetzt.

Durch das vom Vorhabensträger beauftragte Gutachterbüro GBi wurden die erforderlichen Nachweise der qualitativen und quantitativen Regenwasserableitung einschließlich Flächenbilanzierung zwischenzeitlich erbracht. Die Ergebnisse sind in einem Bericht vom April 2018 sowohl für dieses Bebauungsplanverfahren als auch für das benachbarte Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 zusammengefasst.

Das Fazit lautet: „Für die geplante Bebauung östlich [Bebauungsplan Nr. 363c] und westlich [3. Änderung Bebauungsplan Nr. 288] der Hansastraße wird eine um 800 m<sup>2</sup> geringere Abflussmenge im Regenwetter gegenüber dem Bestand erzeugt. Es wird die hydraulische Belastung des Gewässers in geringem Maße verbessert.“

Für die qualitative Belastung des Gewässers (Farrnbach) kann nach den gültigen Vorschriften nachgewiesen werden dass die Einleitbedingungen eingehalten werden.“

Der Bericht wird Teil der Verfahrensunterlagen zu diesem Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurden Gespräche zwischen dem Stadtentwässerungsbetrieb und dem o.g. Gutachterbüro geführt. Im Ergebnis wird auf eine gemeinsame Lösung für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens nördlich des Bebauungsplangebietes verwiesen. Der Vorhabensträger wird sich an den Kosten beteiligen. Zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist Grunderwerb erforderlich. Die Verhandlungen hierzu laufen. Zwischen dem Vorhabensträger und dem Stadtentwässerungsbetrieb ist diesbezüglich eine vertragliche Vereinbarung erforderlich. Diese wird in dem Erschließungsvertrag bzw. den städtebaulichen Vertrag mit integriert.

Das Ordnungsamt teilt mit Schreiben vom 22.05.2018 mit, dass die Stadtentwässerung Fürth nun notwendige Unterlagen und Nachweise nachgereicht hat und somit einer Einleitung aus dem Baugebiet zugestimmt werden kann. Die Fristen aus der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 27.05.2009 werden demnach angepasst.

#### **6.4 Nutzungen und Nutzungskonflikte**

Nach Verlagerung des Lebensmittelfilialbetriebes ist das Plangebiet als Brache zu qualifizieren. Die verbliebenen baulichen Anlagen sollen zurückgebaut werden. Einzelne Grundstücke sind hiervon ausgenommen, weil sie nicht zum Betrieb gehört haben; für diese wird der Bestand gesichert.

Insbesondere die Frage, ob die mit der Planung zusammen hängenden Vorhaben bezüglich Faktoren wie Größe und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung.



### **Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm)**

Die Lage des Plangebietes an der stark vom Kraftfahrzeugverkehr belasteten Würzburger Straße (B8), mit ca. 25.000 bis 30.000 Kfz/Tag, erfordert eine besondere Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau.

Im Zusammenhang mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen, vor allem nördlich des Bebauungsplangebietes, bedarf es nicht nur des Schutzes der Wohnruhe im Quartier gegenüber gewerblicher Nutzung, sondern auch umgekehrt, des Schutzes der bestehenden gewerblichen Nutzung gegenüber einer überhand nehmenden Wohnnutzung. Schützenswürdig sind vor diesem Hintergrund die nördlich bestehenden Handwerks- und Handelsbetriebe sowie der südöstlich des Plangebietes bestehende Betrieb des produzierenden Gewerbes.

Über ein schalltechnisches Gutachten wurden die in das Plangebiet einwirkenden Emissionen ermittelt und adäquate Maßnahmen zu Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Artenschutz**

Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange wurde durch das Büro für ökologische Studien - Dr. Helmut Schlumprecht sowohl für die Grundstücksflächen des Evangelischen Siedungswerkes (ESW) als auch für die Grundstücksflächen der Firma UVEX (nördlich und südlich der Würzburger Straße incl. des öffentlichen Parkplatzes an der HansasträÙe) jeweils eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese sind als Anlagen dieser Begründung beigelegt.

#### Grundstücksflächen des Evangelischen Siedungswerkes (ESW) östlich (Bebauungsplan Nr. 363c) und westlich der HansasträÙe (Bebauungsplan Nr. 288 - 3. Änderung):

Die Untersuchung (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für ökologische Studien - Dr. Schlumprecht, Bericht vom 11.10.2016 - ESW Grundstücke) kommt zu dem gutachterlichen Fazit, dass die geplanten Baumaßnahmen nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes führen, wenn spezifische Maßnahmen durchgeführt werden.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Vogelarten) und der Umsetzung von CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Nistkästen für Fledermäuse und Kleinvogelarten wie Gartenrotschwanz) auf geeigneten, nicht von Baumfällung betroffenen Flächen im Stadtgebiet oder im Landkreis Fürth nicht vor.

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten oder Fledermäuse in Baumhöhlen werden im Rahmen des Bauvorhabens gefällt, da eine Vielzahl von Bäumen mit Höhlen, Halbhöhlen, Spalten oder abplatzenden Rindenstücken vorhanden sind, die alle als Quartier für bestimmte saP-relevante Vogel- oder Fledermausarten dienen können.

#### **Vogelarten:**

Wenn die Baumaßnahmen sowie die vorbereitende Beräumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchgeführt wird, sind saP-relevante „Fortpflanzungsstätten“ von Vogelarten dieser ökologischen Gruppe im Sinne des speziellen Artenschutzes nicht betroffen und das individuelle Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot nicht einschlägig. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für Vogelarten dieser ökologischen Gruppe sind dann nicht zu befürchten.

Da durch das Planungsvorhaben permanent eine Reihe von Bäumen mit Baumhöhlen, Halbhöhlen, Spalten oder abplatzenden Rindenstücken verloren geht und im Frühsommer 2016 ein Revier des Gartenrotschwanz nachgewiesen wurde (Baumbestand zwischen leer stehenden Häusern, östlich HansasträÙe), sind entsprechende CEF-Maßnahmen erforderlich (Aufhängen von Nistkästen für Ziel-

art Gartenrotschwanz (auch Feldsperling, Trauerschnäpper), im Umfang von 14 + 17 Nistkästen (14 Nistkästen westlich der HansasträÙe - Bebauungsplan Nr. 288 - 3. Änderung; 17 Nistkästen östlich der HansasträÙe - Bebauungsplan Nr. 363c) in nicht vom Planungsvorhaben betroffenen Baumbeständen im Stadtgebiet oder Landkreis Fürth.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Bei der Planung wurden, unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, alle Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung berücksichtigt. Unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen bleibt der derzeitige Erhaltungszustand der saP-relevanten Arten gewahrt und verschlechtert sich nicht.

Fledermäuse:

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von saP-relevanten Fledermäusen, d.h. insbesondere Baumhöhlen, Spalten und abplatzende Rindenstücke, sind im Planungsbereich mehrfach vorhanden. Diese können potenzielle Quartiere für Baumhöhlen-bewohnende Fledermäuse (z.B. Braunes Langohr, einzelne Männchen der Zwergfledermaus, zumindest für einzelne Tiere) sein, insbesondere Tagesquartiere, und damit im Sinne des Artenschutzrechts eine geschützte „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“.

Über das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH wurden Berichte zur Umsetzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. zur Durchführung der CEF-Maßnahmen vorgelegt (für das Evangelische Siedlungswerk - ESW: Bericht vom 07.03.2018; für die Firma Uvex: Bericht vom 16.03.2018). Darin wurden in deren Eigentum stehende Flächen bzw. Baumstandorte im Hinblick auf Standorteignung und das Anbringen von Nist- und Brutkästen geprüft. Im Einzelnen wird hierzu auf die entsprechenden Berichte verwiesen (s. Anlage zur Begründung).

Gemäß Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Gutachten sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität notwendig:

Zum einen (ESW), das Aufhängen von 17 Nistkästen für Baumhöhlenbewohnende Vögel (Zielart Gartenrotschwanz) und 1 Spalten-Nistkasten Fledermäuse in Baumbeständen, die langfristig erhalten bleiben. Die **CEF-Maßnahmen wurden (im Umfang von aufzuhängenden 7 Fledermaus- und 31 Vogelnistkästen; einschließlich Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 288 III. Ä.) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 277a im Stadtgebiet Fürth umgesetzt.**

In den Bebauungsplan wurde eine textliche Festsetzung zu speziellen Artenschutz aufgenommen. Entsprechende Maßnahmen zur langfristigen Pflege und Unterhalt der Nist- und Brutkästen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Fürth und dem Evangelischen Siedlungswerk sowie der Firma Uvex geregelt.

Wenn die vorbereitende Beräumung des Baufeldes, die Rodung von Gebäuden und der Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungs- und Zwischenquartierzeit von Fledermäusen durchgeführt wird, sind saP-relevante „Fortpflanzungsstätten“ im Sinne des speziellen Artenschutzrechts nicht betroffen und das individuelle Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot nicht einschlägig. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen sind dann nicht zu befürchten.

Da unklar ist, wann künftig Fällungen von Bäumen erfolgen, sind Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiten von einer ökologischen/artenschutzrechtlichen Baubegleitung zu kontrollieren, so dass ggf. von Baumfällungen betroffene Fledermäuse fachgerecht versorgt werden können.

Eine Rodung von Bäumen ist von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich, da dies außerhalb der Fortpflanzungs- und Zwischenquartierzeit von Fledermäusen ist. Für die Funktion als Winterquartier sind die vorhandenen Baumstämme zu dünn, so dass der Winter als Zeit für Baumfällarbeiten zur Verfügung steht.

Reptilien und Nachtkerzenschwärmer:

Trotz intensiver und gezielter Suche an mehreren Terminen Im Frühjahr und Sommer 2016 wurden weder Zauneidechsen noch Nachtkerzenschwärmer ermittelt, sodass es plausibel ist anzunehmen, dass die Arten im Planungsraum nicht vorkommen.

Sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten:

Vorkommen dieser Arten konnten aufgrund der Versiegelung eines großen Teils der Flächen (Nutzung als Parkplatz) und aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen (Futterpflanzen für Tagfalter, Kleingewässer für Amphibien und Libellen) nicht nachgewiesen werden. Für sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten bietet die Planungsfläche derzeit kein Habitatpotenzial.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der obigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht entgegen.

Grundstücksflächen der Firma UVEX (Bebauungsplan Nr. 363c) nördlich und südlich der Würzburger Straße:

Der geplante Abriss des bestehenden UVEX-Gebäudes und begleitender Maßnahmen wie Entfernung von Einzelbäumen führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, wenn spezifische Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Maßnahmen:

**CEF-Maßnahmen für Gebäude- oder Baumhöhlen-bewohnende Vogel- und Fledermausarten sind im Umfang von 3 Spalten-Nistkästen (für Fledermäuse) und 4 Rund-Nistkästen (für Vögel: höhlen- und halbhöhlen-bewohnende Arten) erforderlich, da solchen Fortpflanzungsstätten nachgewiesen wurden und somit ausgleichende Quartiere verloren gehen.**

**Die Durchführung der Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde durch Kurzberichte des Büros für ökologische Studien, Bayreuth (vom 23.07.2018 für UVEX und vom 02.08.2018 für ESW) dokumentiert.**

**Diese sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlagen beigefügt.**

Vogelarten:

SaP-relevante „Fortpflanzungsstätten“ von Vogelarten dieser ökologischen Gruppe im Sinne des speziellen Artenschutzrechts könnten betroffen sein, d.h. das individuelle Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot kann einschlägig werden (durch Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen und abplatzenden Rindenstücken). Entsprechend sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für Vogelarten sind dann nicht zu befürchten. Durch das Planungsvorhaben erfolgt bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten.

Fledermäuse:

Fortpflanzungsstätten von saP-relevanten Fledermäusen könnten in den Hohlräumen der Außenjalousien vorhanden sein. Spuren und Hinweise wurden nicht gefunden, jedoch besteht das Potenzial hierfür. Vermeidungsmaßnahmen sind daher erforderlich: Abriss des Gebäudes im Winterjahr. Falls dies aus organisatorischen Gründen des Abrisses nicht möglich sein sollte, wird eine Ausnahmege-  
nehmigung benötigt.

saP-relevante „Fortpflanzungsstätten“ von Fledermausarten, die hinter abplatzenden Rindenbereichen ihr Quartier haben können (z. B. einzelne Zwergfledermaus-Männchen) könnten betroffen sein, d.h. das individuelle Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot kann einschlägig werden (durch Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen und abplatzenden Rindenstücken).

Sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten:

Vorkommen dieser Arten konnten aufgrund der bestehenden Nutzung der Planungsfläche nicht ermittelt werden und sind aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen (z.B. Futterpflanzen für Schmetterlinge, Gewässer) auch nicht zu erwarten. Für sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten bietet die Planungsfläche derzeit kein Habitatpotenzial.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben bei Umsetzung obiger Maßnahmen nicht entgegen.

### **Bodenschutz**

Für das Plangebiet wurden bislang folgende Untersuchungen vorgelegt:

- Orientierende Untersuchung auf Altlasten und Geotechnische Untergrunduntersuchung für den Neubau von Wohnhäusern, SakostaCAU GmbH, Fürth
- Weiterführende Altlastenerkundung, CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg

Die Gutachten sind der Begründung als Anlagen beigefügt.

Im Jahr 2013 wurde eine Orientierende Altlastenuntersuchung mit historischer Kurzrecherche für die Grundstücke des ehemaligen Lebensmittelfilialbetriebes durchgeführt, im Rahmen derer fünf Verdachtsflächen ausgewiesen wurden. Die Verdachtsflächen Nrn. 1, 2, 3 und 5 liegen innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes (Verdachtsfläche Nr. 4 liegt im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 288, 3. Änderung). Bei den Verdachtsflächen handelt es sich um ehemalige Heizöltanks (Nrn. 1, 2 und 3) sowie um eine ehemalige Tankstelle (Nr. 5).

Auf dem gesamten Untersuchungsgelände wurde gem. Sakosta-Gutachten ein unterschiedlich mächtiger Auffüllungskörper mit bodenfremden Anteilen festgestellt. Die Feststoffgehalte der untersuchten Schadstoffe sind überwiegend als gering oder als gering mobil zu bezeichnen (z.B. gebunden an Schlacke). Das teilweise vorhandene Emissionspotenzial wurde daher als gering eingestuft. Für nur schwer zugängliche Bereiche mit einem geringen Schadstoffpotenzial (z.B. Heizöltanks) schlägt der Sakosta Gutachter im Rahmen der Rückbaumaßnahme eine ergänzende Untersuchung vor. Außerdem soll im Rahmen der Baumaßnahme zum Schutz für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze eine gemäß den Anforderungen der BBodSchV ausreichende Humusüberdeckung aufgebracht werden. Andernfalls müssten für diese Wirkungspfade noch Untersuchungen durchgeführt werden.

Für die weitere Altlastenerkundung (durch CDM Smith) wurde eine Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Fürth beantragt. Einträge liegen dort jedoch bislang nicht vor. Allerdings hat das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg darauf hingewiesen, dass im Umfeld der angefragten Grundstücke LHKW-Verunreinigungen des Untergrundes bekannt sind und Ausläufer dieser Verunreinigungen über die Grundstücksgrenzen hinaus nicht ausgeschlossen werden können.

Das CDM Smith-Untersuchungskonzept wurde auf Grundlage der Ergebnisse der orientierenden Altlastenuntersuchung und der Erkenntnisse aus der Aktenrecherche entwickelt. Die Bohrpunkte wurden zur Überprüfung bzw. Abgrenzung von bei der vorangegangenen Untersuchung festgestellten Schadstoffauffälligkeiten, zur Überprüfung von ermittelten Verdachtsflächen/-momenten, zur Verdichtung des Erkundungsrasters sowie gezielt anlagenspezifisch positioniert. Das Untersuchungskonzept ist in Tab. 4.2 des Gutachtens aufgeführt.

Als Fazit ist im Gutachten dokumentiert, dass lediglich an einem Bohrpunkt (SP 11) eine Schadstoffauffälligkeit vorgefunden wurde, die nach der weiterführenden Altlastenerkundung lediglich als punktuelle PAK-Belastung angesehen wird bzw. auf eine Verschleppung von Asphaltbruch bei den

Bohrarbeiten zurückzuführen ist. Da dieser Bereich zudem versiegelt ist und zukünftig davon ausgegangen wird, dass dieser oberflächennahe Horizont im Rahmen des Bauvorhabens entfernt wird, ist dort nach derzeitigem Kenntnisstand keine Prüfwertüberschreitung zu erwarten. Einschränkend wurde angemerkt, dass der Tank in der Halle an der Hansastraße 20 bislang nicht erkundet werden konnte und generell erkundungsbedingt nur punktuelle Aufschlüsse vorliegen.

Die Auffüllungen werden in weiten Teilen (Freiflächen) aus schadstoffunauffälligem Tragschichtmaterial gebildet (Einstufung LAGA Z0 der untersuchten Mischprobe). Eine Ausnahme stellt dabei der Bohrpunkt SP 11 dar (PAK-Belastung). Diesbezüglich ist jedoch anzumerken, dass der erhöhte PAK-Gehalt nur punktuell an der SP 11 auf die in der Auffüllung vorgefundene Schlacke bzw. auf eine Verschleppung von Asphaltbruch zurückgeführt wird. Über ggf. vorhandene, kontaminationsverdächtige Auffüllungen unter den Hallen / Gebäuden liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

Zur Baureifmachung des Plangebietes wird vom Gutachter ein Maßnahmenbündel (in Kap. 7) vorgeschlagen. Es wird empfohlen, in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg alle notwendigen Maßnahmen zu veranlassen. Auf eine wirkungspfadbezogene textliche Festsetzung im Bebauungsplan kann verzichtet werden. Fragen der abfall- und bodenschutzrechtlich konformen Entsorgung sollten jedoch in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen und per Auflagen in den Baugenehmigungen fixiert werden.

Dem ESW als Vorhabenträger liegen sowohl die zitierten Gutachten als auch die Bewertungen seitens der o.g. Fachdienststellen vor, sodass entsprechende Maßnahmen veranlasst werden können.

### **Entmunitierungsplan**

Das Plangebiet ist gem. Entmunitierungsplan der Stadt Fürth als Belastungsgebiet gekennzeichnet. Es wird empfohlen, eine Negativbescheinigung durch eine Fachfirma für Kampfmittelstoffe vor Beginn von Bodenarbeiten einzuholen, um eine sichere Haftungsfreistellung als Grundstückseigentümer/Bauherr zu erreichen.

### **Überplanung Parkplatzgrundstück und Bypass Hansastraße**

Zu den möglichen Auswirkungen hinsichtlich der Überplanung der Grundstücke wurde Ende 2014 ein Instruktionsverfahren durchgeführt, das folgendes Ergebnis erbracht hat:

- Eine bauliche Entwicklung ist grundsätzlich möglich.
- Restriktionen ergeben sich in erster Hinsicht aus dem Baumschutz und der Berücksichtigung des Leitungsbestandes, insbes. Schmutzwasser-Druckleitung.
- Erhöhter (monetärer) Aufwand leitet sich aus dem Umbau des Knotenpunktes, verbunden mit einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung nebst Verlegung und Neubau der Bushaltestelle ab; des Weiteren ist der Wegfall der Parkplätze ggf. zu kompensieren bzw. adäquater Ersatz zu schaffen.
- Die Flächenverfügbarkeit für eine hochbauliche Entwicklung ist durch die genannten Restriktionen und notwendige verkehrliche Umgestaltungen eingeschränkt; Auswirkungen ergeben sich vor diesem Hintergrund auch für den straßennahen Bereich des Plangebietes durch Platzbedarf für eine Bushaltestelle, die Geh- und Radwegverlegung, Einrichtung neuer Rechtsabbieger und Bussonderfahrstreifen.

An der Überplanung des Grundstücks wird trotz der vorliegenden Restriktionen festgehalten. Die städtebaulichen Neuordnungsgedanken i.V.m. der Verbesserung des Lärmschutzes und der Standortsicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes werden im vorliegenden Fall höher bewertet und rechtfertigen den monetären Aufwand. Die Schmutzwasser-Druckleitung wird durch die hochbaulichen Anlagen überplant und ist im Zuge der Umbaumaßnahmen im Bereich des Knotenpunktes umzuverlegen.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen sind im Rahmen der Vorplanung zum Kreuzungsumbau (siehe

Anlage zur Begründung) bereits durch das Verkehrsplanungsamt durchgeführt worden.

Die Anordnung der Bushaltestelle und die neue Rechtsabbiegerführung sind in einer eigenen langen Spur vereint.

Die wegfallenden Parkplätze sind über einen im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkplatz, der sich dem überplanten Bereich unmittelbar nördlich anschließt, kompensiert.

## **7 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen**

Bei der Betrachtung der verschiedenen Naturraumpotenziale muss grundsätzlich beachtet werden, dass es sich um eine Planung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers handelt, sodass bereits im Planungsansatz eine vordergründig städtebauliche Aufgabenstellung vorliegt.

Durch das im Innenentwicklungsvorhaben können u.U. wertvollere Bereiche an anderer Stelle (z.B. im Außenbereich) unangetastet bleiben. Durch geeigneten Pflanzeneinsatz im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen lässt sich des Weiteren eine siedlungsökologische Wertsteigerung erreichen.

Prinzipiell ist jedoch der Bauherr als Eingriffsverursacher gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im vorliegenden Fall entsteht jedoch kein Ausgleichserfordernis, da im beschleunigten Verfahren die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gelten.

Die Pflicht zur Vermeidung ist hiervon unberührt und es hat deshalb eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft zu erfolgen.

Das Vermeidungsgebot kommt einer Minimierungspflicht gleich. Der Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf das jeweils konkrete Vorhaben. Gegenstand der Vermeidung ist nicht das den Eingriff hervorrufende Vorhaben selbst, sondern die dadurch voraussichtlich eintretenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Eine Beeinträchtigung ist vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel zu beeinträchtigen.

Gleichwohl werden gestalterische Maßnahmen zur Gliederung und Strukturierung des Baugebietes vorgeschlagen.

### Maßnahmen zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen

- Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen und von Baustraßen auf vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsflächen.
- Sicherung des Oberbodens nach DIN 18915. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der zwischengelagerte und wieder verwendbare Boden innerhalb der Freiflächen wieder aufzubringen.
- Minimierung des Baulärms, der Abgase und sonstiger Schadstoffe durch Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die dem Stand der Technik entsprechen.
- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 an den zu erhaltenden Einzelbäumen zur Vermeidung von Schädigungen.
- Vermeidung von Eingriffen in Lebensstätten der Vögel bzw. Quartiere der Fledermäuse im Bereich des betroffenen Baumbestandes. Die Fällung der Bäume hat außerhalb der Brutperiode der Vögel bzw. der Fortpflanzungs- und Zwischenquartierzeit der Fledermäuse zu erfolgen, um den Verlust von belegten Nestern und Störungen der Fortpflanzungs- und Quartiersstätten auszu-

schließen.

- Bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten bzw. der Zwischenquartiere von Fledermäusen sind zur Sicherung des Brutplatzangebotes und damit zum Erhalt der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang Ersatzlebensstätten durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zu schaffen.

#### Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung anlagebedingter Beeinträchtigungen

Die Maßnahmen werden durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich gesichert:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze.

Hierzu wird in den textlichen Festsetzungen 11.2 (Absatz 2) festgelegt, dass die oberirdischen Stellplatzanlagen mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (Rasengittersteine, Kleinsteinpflaster, Schotterrasen usw.) herzustellen sind, es sei denn, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Von Seiten des Naturschutzes (E-Mail vom 09.11.2017) wurden annähernd die Hälfte der etwa 90 betroffenen Bäume als „zum Erhalt festzusetzende“ sowie als „erhaltenswerte“ Bäume eingestuft. Der Bebauungsplan setzt von diesen gekennzeichneten Bäumen tatsächlich 19 Bäume als zu erhalten fest.

Im Rahmen der Abwägung wurde darauf wert gelegt, nach Möglichkeit randlich gelegene Bäume und Bäume im Straßenbereich, die einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen Abgrenzung des Gebietes zur Nachbarschaft bzw. zur Begrünung des Straßenbildes leisten, zu erhalten.

Der Erhalt weiterer Bäume steht leider den Zielen des Bebauungsplans entgegen, die Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und der Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs. Mit der Nutzbarmachung der gewerblichen Brachflächen entsteht u.a. wertvoller Wohnraum. Dem entgegen stehen die vorgebrachten Argumente bei Erhalt weiteren Baumbestands, wie gefordert.

Gerade im Teilbereich des geplanten Wohngebiets werden unter Hinzuziehung der geplanten, zu pflanzenden Bäume in der Summe mehr Baumstandorte entstehen, als bisher vorhanden waren.

Der Vorhabensträger (WA-Gebiet) hat außerdem signalisiert, zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen (gem. Baumschutzverordnung) am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets durchzuführen. Denn für die zu beseitigenden Bäume ist prinzipiell - je nach Zustand - gemäß den Maßgaben der Baumschutzverordnung im Plangebiet eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzusehen bzw. entsprechende Ersatzzahlungen zu leisten. Der genaue Umfang der Ersatzpflanzungen bzw. der entsprechenden Ersatzzahlungen muss im weiteren Verfahren noch ermittelt werden. Eine entsprechende Regelung dazu wird im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Unabhängig davon sieht der Bebauungsplan für eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sowie im Interesse des Orts- und Straßenbildes in einem bestimmten Umfang grünordnerische Maßnahmen vor.

So ist gemäß der textlichen Festsetzung 11.1. innerhalb des Plangebietes je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum (vgl. Pflanzlisten - Ziffer A) zu pflanzen.

Diese Neuanpflanzungen können (das Einvernehmen des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz vorausgesetzt) auf die gemäß den Vorschriften der Baumschutzverordnung anzupflanzende Anzahl an Ersatzbäumen mit angerechnet werden und gleichen damit die Verluste aus.

Des Weiteren werden infolge des Klimawandels und der dadurch zunehmenden Extremwetterereignisse neue Herausforderungen an die Stadtentwicklung gestellt. Es ist zu erwarten, dass Starkniederschläge immer intensiver und häufiger auftreten werden als es heute bereits der Fall ist. Immense Schäden an Infrastruktur und Gebäuden, Umweltschäden bis hin zu Gefahren für Menschen können die Folge sein.

Eine Anpassung der öffentlichen Entwässerungs- und Gewässersysteme alleine kann nicht die Lösung für den Umgang mit Starkregen sein. Starkregenabflüsse würden nur „nach unten“ verlagert und dort u.U. zu weiteren Problemen führen. Ein vorbeugender Schutz vor diesen Folgen beginnt daher am besten bereits auf den Grundstücken.

In diesem Zusammenhang wurde durch das Ingenieurbüro GBi - Gesellschaft beratender Ingenieure für Bau und EDV mbH & Co. KG ein Nachweis der Überflutungsprüfung vorgelegt (vgl. Anlagen).

So wurde in diesem Zusammenhang als Grundlage für die durchgeführte Überflutungsprüfung in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Fürth Art und Umfang des Nachweisverfahrens bestimmt.

Dabei soll das anfallende Oberflächenwasser bzw. die Überflutungsmengen aus dem Kanalnetz aus der westlichen und östlichen Erschließung im Freispiegelabfluss über die geplanten Straßen auf die Hansastraße abgeleitet werden. Alle befestigten Flächen wurden nach den aktuellen Bebauungsplänenentwürfen (hier: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363c) fixiert und abgestimmte Abflussbeiwerte zugeordnet. Anschließend sollte eine hydrodynamische Oberflächen- Abflusssimulation durchgeführt werden. Als Bemessungsregen wurde ein 20-jähriges Regenereignis (Kosträ DWD) festgelegt. Für die anzusetzende Rückstauenebene der Berechnung wurde ein Anschluss an die Kanalisation bei Einstau bis Geländeoberkante vorgegeben. Bei dieser Betrachtung sollen nur die neu zu bebauenden Flächen berücksichtigt werden. Eine Bestandsbetrachtung sollte aufgrund der anzusetzenden Rückstauenebene vernachlässigt werden. Für die berechneten Überflutungsmengen muss ein schadloser Ablauf nachgewiesen werden.

Als Fazit wurde festgehalten, dass Aufgrund der vorgegebenen Grundlagen der Überflutungsprüfung und der sich ergebenden Überflutungsmengen aus der Berechnung nachgewiesen werden kann, dass diese über die bestehenden Straßenquerschnitte in der Hansastraße und Unterfarrnbacher Straße schadlos abgeleitet werden können. An den ermittelten Tiefpunkten 1 und 2 müssen bauliche Eingriffe durchgeführt werden. In welchem Umfang, kann erst durch eine detaillierte Planung (auf Ebene der Erschließungsplanung) ermittelt werden. Das Thema wird zudem Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.

## **8 Festsetzungen**

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Im Einzelnen sehen die Festsetzungen wie folgt aus:



## **8.1 Art der baulichen Nutzung**

### **8.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Nachdem in den letzten Jahren, die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen nahezu vollständig bebaut wurden, ist es zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung des hohen Siedlungsdrucks notwendig, neue Wohngebiete auszuweisen.

Ziel des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ist daher die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO.

Nachdem gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet u.a. Anlagen für kirchliche bzw. soziale Zwecke allgemein zulässig sind, wird davon abgesehen, die im südöstlichen Bereich des Wohngebietes geplante Kindertagesstätte explizit als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen bzw. hier eine differenzierte Festsetzung hinsichtlich einer horizontalen Gliederung zur Art der baulichen Nutzung zu treffen.

Zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte - insbesondere im Hinblick auf die ohnehin schon hohe Lärmbelastung - sollen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fürth soll künftig gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

### **8.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im südlichen Teil des Plangebietes wird entlang der Würzburger Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sup>e</sup>) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Ortseingangssituation (Haupteinfallstraße aus westlicher Richtung kommend) sollen im eingeschränkten Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Tankstellen, Vergnügungsstätten und Waschstraßen als besondere Nutzungsart nicht zulässig sein sowie die allgemein zulässigen Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig sein.

Einzelhandelsnutzungen können nur dann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese weder die Ortsteilversorgung noch die Innenstadt hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion beeinträchtigen.

Des Weiteren sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sup>e</sup>) gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche bestimmte Emissionskontingente LEK nach DIN 45691/06/ im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

Näheres hierzu ergibt sich aus der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

### **8.1.3 Sozialer Wohnungsbau**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können in Bebauungsplänen auch Flächen festgesetzt werden, „auf

denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten“.

Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf den betreffenden Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit. Ebenso besteht nicht die Verpflichtung, Mittel der sozialen Wohnraumförderung tatsächlich bereit zu stellen. Die zu errichtenden Wohnungen müssen den Anforderungen entsprechen, die § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) und die auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze der Länder definieren.

Die Kosten für den Bau von Wohnungen steigen seit einigen Jahren deutlich, gleichzeitig werden in Bayern erheblich mehr Wohnungen gebraucht, insbesondere im kostengünstigen Segment. Unter dem Titel "Effizient bauen, leistbar wohnen - mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern" lobte daher die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr im April 2015 ein neues Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus aus:

[http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/ms\\_modell/eblw\\_mainframes/main\\_eblw.html](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/ms_modell/eblw_mainframes/main_eblw.html)

Ziel des Modellvorhabens ist es, bauliche Konzepte zu entwickeln, die die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens nicht mit einer Minderung des Wohnwerts beantworten. Gesucht werden innovative Ideen und Vorgehensweisen, die das Zusammenspiel zwischen architektonischer und freiräumlicher Qualität, effizienten Bauweisen und Kostenbewusstsein neu definieren. Ansatzpunkte für diese Optimierung können neben rationelleren Bauweisen und einer besseren Flächenausnutzung auch das Hinterfragen eingefahrener Standards sein. Die Modellprojekte sollen dabei individuelle Themenschwerpunkte entwickeln, die neben technischen, auch räumliche und soziale Aspekte in den Vordergrund stellen können.

Zwölf Bauvorhaben wurden aufgrund ihrer vielversprechenden Potenziale zur Förderung im Modellvorhaben ausgewählt. Nach der Phase der Projektentwicklung werden von den Bauherren Planungswettbewerbe durchgeführt, um die beste architektonische Lösung im Sinne des Modellvorhabens zu finden.

In der Projektübersicht finden sich kurze Beschreibungen zu den einzelnen Bauvorhaben:

[http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/eblw\\_projektuebersicht\\_n.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/eblw_projektuebersicht_n.pdf)

Die Auslobung informiert über die Ziele und Themenschwerpunkte des Modellvorhabens:

[http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/eblw\\_auslobung.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/eblw_auslobung.pdf)

Dementsprechend wird für Teilflächen des Geltungsbereiches (im südlichen Bereich des geplanten Wohngebietes) eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit dem Ziel getroffen, neue Mietwohnungen für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten zu schaffen.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem hohen Siedlungsdruck ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der Größe der Grundfläche und der Geschossfläche der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Im eingeschränkten Gewerbegebiet überschreitet aus Gründen der flexiblen Platzierung der Hochbauten der Flächeninhalt der durch Baugrenzen vorgegebenen Baufenster die festgesetzten Grund- und Geschossflächenwerte. Nachdem die überbaubaren Grundstücksflächen nur die Verteilung der bauli-

chen Nutzungen auf den Grundstücken regeln, sind die festgesetzten Grund- und Geschossflächen stets maßgebend.

Die Flächen von Garagen einschließlich Tiefgaragen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschrieben im Planblatt als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) sowie der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung (Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet) wird über das Planzeichen 15.14. PlanZV bestimmt.

Durch die Festsetzung von unterschiedlichen, mindest- bzw. maximal zulässigen Vollgeschossen wird eine städtebauliche Gliederung des Wohngebiets und ein monotones Erscheinungsbild des Baugebietes vermieden.

Hierzu trägt auch die teilweise Festsetzung von eingerückten Staffelgeschossen bei. Durch die Staffelgeschosse soll auch ein zu massives Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäude reduziert werden.

Der entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Ruhsteinweg wird dabei als städtebaulich-räumliche Zäsur angesehen, der das bestehende, überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägte Wohngebiet, von dem neuen Baugebiet trennt. Infolge des intensiven Baum- und Strauchbewuchses beidseits des Ruhsteinweges wird diese Trennung noch verstärkt.

### **8.3 Bauweise**

Es gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO), dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

Diese Festsetzung erfolgt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, um insbesondere die von der Würzburger Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen zugunsten rückwärtig gelegener geplanter und bereits bestehender Wohngebiete wirkungsvoll abschirmen zu können.

### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen bestimmt.

Diese orientieren sich u.a. am Verlauf geplanter und vorhandener, umgebender Verkehrsflächen sowie an der städtebaulichen Konzeption für die Strukturen im Allgemeinen Wohngebiet.

Durch die differenzierte bzw. gestaffelte Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen letztendlich in der Gesamtheit geordnete städtebauliche Strukturen, die in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten.

Zwischen den beiden eingeschränkten Gewerbegebieten nördlich und südlich der Würzburger Straße wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB eine Überbaubarkeit oberhalb der Straßenverkehrsfläche der Würzburger Straße zugunsten einer Überführung (Fußgängerbrücke) festgesetzt. Die Mindestdurchfahrtshöhe von 4,50 m zur Würzburger Straße (Oberkante Fahrbahn) ist einzuhalten.

## **8.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**

Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der markierten Bereiche (Planzeichen 15.3. PlanZV) errichtet werden. Die Lage der Zu- und Ausfahrten für Tiefgaragen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO über entsprechende Planzeichen (Ziffer 6.4. PlanZV) festgelegt.

Aus Klimaschutzgründen und zur Berücksichtigung des Ortsbildes sind Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Dachbegrünung (gem. Pflanzenlisten im Bebauungsplan) auszuführen.

Oberirdische Stellplätze (Garagen, Carports und offene Stellplätze) werden hinsichtlich ihrer Lage bzw. Anordnung nicht verbindlich festgesetzt, sondern sind im Hinblick auf die Gestaltungsfreiheit lediglich als Hinweis dargestellt (vgl. entsprechendes Planzeichen).

Der nachzuweisende Stellplatzbedarf richtet sich nach der jeweils aktuellen Fassung der Satzung der Stadt Fürth über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung).

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrassen o.ä.) herzustellen, es sei denn, eine Versickerung ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich.

Aneinandergebaute Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und die gleiche Höhe aufweisen und sollten hinsichtlich Ihrer Materialwahl aufeinander abgestimmt sein.

## **8.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungsfrei, und Blockheizkraftwerke sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **8.7. Dächer**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer (bis maximal 30° Dachneigung) zulässig.

## **8.8. Abstandsflächen**

Grundsätzlich gilt, dass die bauplanungsrechtlichen Anforderungen neben den bauordnungsrechtlichen Anforderungen stehen, dass also ein Bauvorhaben sowohl das Bauplanungsrecht als auch das Bauordnungsrecht einzuhalten hat. Allerdings hat sich die BayBO dazu entschieden, grundsätzlich dem Bauplanungsrecht den Vorrang einzuräumen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

So sollen bei den im Bebauungsplan zugelassenen oder vorgeschriebenen Außenwänden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO liegen müssten, die Sätze 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung finden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

Notwendig ist hierfür jedoch, dass konkrete auf die Abstandsflächen bezogene Festsetzungen vorgenommen werden. Die Festsetzungen, die die „bauplanungsrechtlichen“ Abstandsflächen steuern, müssen entweder eigene Abstandsflächen festlegen oder aber Außenwände beschreiben, indem - regelmäßig durch Festsetzung einer Baugrenze (oder Baulinie) - die Lage der Außenwand und - et-

wa durch die Festsetzung der Wandhöhe oder der Zahl der zulässigen Vollgeschosse - die Höhenentwicklung der Außenwand vorgeschrieben werden.

Sofern in diesem Fall die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satze 1 und 2 BayBO kollidieren, geht die Festsetzung des Bebauungsplans vor.

Entscheidend ist, dass die Satzung die entsprechende Außenwand nicht etwa zwingend festsetzen muss, sondern es genügt, dass Höchstgrenzen festgelegt sind. Diese darf der Bauherr dann ausnutzen, ohne an das Abstandsflächenrecht gebunden zu sein.

Für die Bemessung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenzen für die Höhe der Außenwände über dem künftigen Geländeniveau) ist folgende Tabelle zu Grunde zu legen:

| Anzahl der Vollgeschosse | Zuzüglich Sockel bzw. Attika/Traufe | Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 2,88 m folgende Außenwandhöhe | Im Gewerbegebiet (GE) ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 3,50 m folgende Außenwandhöhe |
|--------------------------|-------------------------------------|--|---|
| I                        | 0,75 m                              | 3,63 m   | 4,25 m  |
| II                       | 0,75 m                              | 6,51 m   | 7,75 m  |
| III                      | 0,75 m                              | 9,39 m   | 11,25 m   |
| IV                       | 0,75 m                              | 12,27 m  | 14,75 m   |
| V                        | 0,75 m                              | 15,15 m  | 18,25 m   |
| VI                       | 0,75 m                              | 18,03 m  | 21,75 m   |
| VII                      | 0,75 m                              | 20,91 m  | 25,25 m   |
| VIII                     | 0,75 m                              | 23,79 m  | ---   |

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen explizit so fest, dass die städtebaulich gewünschte, in Höhe und Lage gestaffelte Situierung der Wohngebäude, ermöglicht werden kann.

Die zulässigen Gebäude überschreiten die erforderlichen Abstandsflächen nicht allseitig, sondern üblicherweise nur dort, wo sie sich mit Teilen der jeweiligen Gebäudeseiten einander annähern.

Um etwaige Beeinträchtigungen bezüglich der Belichtung und der Verschattung aufzuzeigen, wurde eine Verschattungsstudie (gem. DIN 5034) erstellt, welche insbesondere den Schattenwurf innerhalb des geplanten Wohngebietes und die Auswirkungen dessen auf die Nachbargrundstücke nördlich des Ruhsteinweges zu bestimmten Jahres- und Tageszeiten aufzeigt.

Die Studie legt dar, dass es innerhalb des geplanten Wohngebietes generell nur tageszeitlich bedingt zu Verschattungen kommt. Eine etwaige Beeinträchtigung der Belichtung einzelner Wohngebäude infolge der Verschattung (bzw. infolge der Verkürzung der Abstandsflächen) wird nicht gesehen, da sich diese aufgrund des Sonnenverlaufs innerhalb weniger Stunden wieder ändert bzw. verbessert.

Ebenso geht aus der Studie hervor, dass es lediglich jahreszeitlich bedingt (im Winterhalbjahr) zu punktuellen Verschattungen von bestehenden Wohngebäuden nördlich des Ruhsteinweges kommen kann. Hiervon ist insbesondere das Grundstück Fl. Nr. 538/9 Gemarkung Unterfarnbach betroffen, da sich hier das bestehende Wohngebäude in einem relativ geringen Abstand (von ca. 25 m) zur geplanten Neubebauung befindet.

In diesem Zusammenhang ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die in diesem Zusammenhang relevante Neubebauung in nordöstliche Richtung (d.h. in Richtung Ruhsteinweg) auch die vollen Abstandsflächen (1 H) einhalten würde.

Im Hinblick auf die brandschutztechnischen Anforderungen werden keine Bedenken hinsichtlich der Festsetzung abweichender Abstandsflächen gesehen.

Abschließend ist festzuhalten, dass aufgrund der Tatsache, dass jeder Gebäudekörper stets über mindestens vier Außenfassaden verfügt, die Wohnungen so angeordnet werden können, dass der Schutz vor Einsichtnahme (Sozialabstand) gewährleistet werden kann. Die Zugänglichkeit aller Grundstücke bleibt trotz der Unterschreitungen der Abstandsfläche uneingeschränkt möglich. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die nur gebietsinternen vorliegenden Überschreitungen der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitungen der Abstandsflächen auch nicht zu erkennen. Das Ortsbild kann entsprechend seiner Lage innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsraums fortentwickelt werden; das Landschaftsbild wird durch Überschreitungen der Abstandsflächen nicht negativ beeinflusst.

Zusammenfassend kann daher gesagt werden, dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts im vorliegenden Fall nicht negativ betroffen sind.

Bedeutsam ist in diesem Zusammenhang allerdings noch, dass die Anwendbarkeit des Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan voraussetzt und ein „planreifer“ Bebauungsplan i.S. des § 33 Abs. 1 bzw. 2 BauGB nicht genügt (vgl. hierzu Simon/Busse - Kommentar Bayerische Bauordnung, Randnummer 284 zu Art. 6).

## **8.9. Fassaden**

Zur Farbgebung von Fassadenflächen sind helle, jedoch keine reinweißen und primären Farbtöne zu verwenden.

## **8.10 Grünordnung**

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist mindestens 1 großkroniger Baum (vgl. Pflanzlisten - Ziffer A) aus regionaler Anzucht zu pflanzen und durch entsprechende sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in seinem Bestand zu sichern. Abgänge sind zeitnah zu ersetzen.

In diesem Zusammenhang wird im Hinblick auf die einzuhaltenden Grenzabstände für die Baumneuanpflanzungen auf das Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) verwiesen (Art. 47 Grenzabstand von Pflanzen).

Auf allen übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzlisten Ziffer B bis F) aus regionaler Anzucht zu pflanzen und durch entsprechende sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgänge sind zeitnah zu ersetzen.

Darüber hinaus ist bei oberirdischen Stellplatzanlagen ist (gem. der Satzung der Stadt Fürth über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Abstellplätzen) pro 10 Stellplätze mindestens ein großkroniger Baum (vgl. Pflanzlisten - Ziffer A) zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe muss dabei mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen. Ein ausreichender Schutz vor Bodenverdichtung (z.B. durch Bepflanzung mit Bodendeckern, Kleinsträuchern, Stauden usw.) ist zu gewährleisten.

Die oberirdischen Stellplatzanlagen sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (Rasengittersteine, Kleinsteinpflaster, Schotterrasen usw.) herzustellen, es sei denn, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Während aller Bauarbeiten sind die „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei BaumaÙnahmen (RAS-LP 4)“ einzuhalten.

Die jeweiligen Arten sind aus den Pflanzlisten auf dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **8.11 Spezieller Artenschutz**

Sich aus dem speziellen Artenschutzrecht ergebende CEF-MaÙnahmen für diesen Bebauungsplan wurden im Bereich des B-Plan 277a und an der Würzburger 185 und/oder 205 im Stadtgebiet Fürth umgesetzt. Die MaÙnahmen sind in einem Kurzbericht dokumentiert (s. Anlagen).

## **8.12 Öffentliche und private Grünflächen**

### **8.12.1 Kinderspielplatz**

Im Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets, östlich des zentralen Angers ist ein Spielplatz (rd. 330 m<sup>2</sup>) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz (öffentlich)“ festgesetzt. Eine Nutzbarkeit durch die allgemeine Öffentlichkeit wird sichergestellt. Erforderliche Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

### **8.12.2 Straßenbegleitgrün, öffentlich**

In drei Teilbereichen des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Zum einen auf beiden Seiten der einbezogenen Ruhsteinweg-Freiraumachse. Dort bleibt der bestehende Grün- und Gehölzbestand im Wesentlichen unverändert bestehen. Es sollen lediglich Wegeanschlüsse zur Anbindung der Strukturen des Allgemeinen Wohngebiets vorgenommen werden dürfen. Einzelheiten zur Steuerung und Reglementierung werden auf Ebene des städtebaulichen Vertrags vorgenommen.

Zum anderen besteht eine schmale, L-förmige Grünfläche als Begrenzung des geplanten öffentlichen Parkplatzes an der HansasträÙe, unmittelbar südlich der PlanstraÙe und nördlich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets. In dieser Fläche kann eine Randbegrünung des kleinen Parkplatzes umgesetzt werden.

Schließlich ist eine solche Grünfläche im Kronentraufbereich des bestehenden Eichen-Grenzbaums am Ruhsteinweg, Ecke Würzburger StraÙe festgesetzt. Diese ist so festgesetzt, dass der Grenzstand des Baumes aufgehoben wird. Diese dient in erster Hinsicht dem Baumschutz. Raseneinsaat oder Bepflanzungen sind auch hier möglich.

### **8.12.3 Straßenbegleitgrün, privat**

Im Kronentraufbereich des bestehenden Eichen-Grenzbaums am Ruhsteinweg, Ecke Würzburger StraÙe ist auch im Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Auch diese dient dem Baumschutz und ist offen (unversiegelt) zu halten. Raseneinsaat oder Bepflanzungen sind auch hier möglich.

## **8.13 Immissionsschutz**

### **8.13.1 Schallschutz Verkehrslärm – Allgemeines Wohngebiet**

Im Planblatt zum Bebauungsplan sind die Gebäudefassaden mit einem Planzeichen (Zickzacklinie) gekennzeichnet, an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden.

Auf der künftigen Gewerbefläche zwischen der südlichen Grenze des Wohngebiets und der Würzburger Straße sind - sofern in den fraglichen Bereichen noch keine Gebäude errichtet worden sind – entlang der Würzburger Straße Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände mit schallabsorbierender Ausbildung in Richtung Straße mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Fahrbahnoberkante der Würzburger Straße auszuführen. Die örtliche Lage und erforderliche Ausdehnung der Schutzmaßnahme ist aus Anlage 5 + 16 der schallimmissionstechnischen Untersuchung näher ersichtlich.

Für die Freiflächen und möglichen Spielzonen der geplanten Kindertagesstätte ist eine ergänzende Schutzmaßnahme (z.B. Schallschutzwand mit schallabsorbierender Ausbildung in Richtung HansasträÙe/öffentlicher Parkplatz) mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände an der Baugrenze zur HansasträÙe bzw. an der Grenze zum öffentlichen Parkplatz erforderlich. Die örtliche Lage und erforderliche Ausdehnung der Schutzmaßnahme ist aus Anlage 5 + 16 der schallimmissionstechnischen Untersuchung näher ersichtlich.

In der Entwurfsplanung sind die schutzbedürftigen Räume (Schlafräume, Wohnräume, auch Wohnküchen, Arbeitszimmer/Büros) z.B. auf der lärmabgewandten Seite zu errichten (Lärmschutzgrundrisse).

Schutzbedürftige Räume können aber auch zur Lärmseite ausgerichtet sein, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. mechanische Lüfter in Kombination mit Schallschutzfenstern, hinterlüfteten Glasfassaden, vorgelagerten Wintergärten, verglasten Loggien oder vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen im Innenraum ein nächtlicher äquivalenter Dauerschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Hierbei ist zu beachten, dass an den Süd-, Südost-, Südwest- und Westfassaden der geplanten Baukörper, die Lärmpegelbereich II und III der DIN 4109 erreicht werden. Die hieraus geforderten passiven Schallschutzmaßnahmen nach Tabelle (s.u.) sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

| Pegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB |                                    |
|--------------|-----------------------------|---|------------------------------------|
|              |                             | Wohn- und Schlafräume [dB]                | Unterrichts- und Arbeitsräume [dB] |
| [-]          |                             |   |                                    |
| II           | 56 bis 60                   | 35  | 30                                 |
| III          | 61 bis 65                   | 35  | 30                                 |
| IV           | 66 bis 70                   | 40  | 35                                 |
| V            | 71 bis 75                   | 45  | 40                                 |

Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die Freiflächen (Ruhezonen für Kommunikations-, Spiel- und Sportbereiche) der geplanten Wohngebäude sind lärmabgewandt unter Hinzuziehung der schallabschirmenden Funktion der einzelnen Baukörper anzuordnen.



Spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme von Nutzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) muss im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE<sup>e</sup>) eine in Ost-West- Richtung verlaufende (temporäre) Lärmschutzeinrichtung (Wärmschutzwand oder Lärmschutzwall) in einer Höhe von mindestens 5,0 m errichtet sein. Bezüglich der Lage und der Dimensionierung der Lärmschutzeinrichtung wird auf die schallimmissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 363c verwiesen.

Erst mit Beginn jeweiliger Bauabschnitte im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE<sup>e</sup>) kann die Lärmschutzeinrichtung - entsprechend der jeweiligen Bauabschnitte - sukzessiv zurückgebaut werden.

Eine alternative Anordnung einer Schutzwand mit straÙennaher Lage an der Würzburger StraÙe, entlang der südlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes, wird im Zuge der Erschließungsplanung bzw. auf Baugenehmigungsebene ggf. noch näher über-prüft. Infolge der besseren Schallabschirmung der Schutzmaßnahme wäre hier einer Reduzierung der Schirmhöhe um ca. 1 m auf dann insgesamt ca. 4 m denkbar. Bei einer möglichen Umsetzung muss die neue Lage und Ausdehnung der Schutzwand spätestens mit den Bauvorlagen zeichnerisch dargestellt und rechnerisch bzw. gutachterlich belegt werden.

Zur Vermeidung von störenden Schallreflexionen ist die geplante Schutzwand dabei beidseitig, zum einen in Richtung StraÙe und zum anderen in Richtung Uvex bzw. den neuen Baukörpern, mit einer schallabsorbierenden Oberfläche auszubilden, die mindestens einem Reflexionsverlust von 4 dB bzw. einem Absorptionsgrad Alpha von 0,6 entspricht.

### **8.13.2 Schallschutz Verkehrslärm – Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Das auf der Gewerbefläche vorgesehene Vorhaben ist künftig an den straÙenzugewandten Süd- und Westfassaden den Verkehrsgeräuschimmissionen der nahen Würzburger StraÙe und der HansasträÙe direkt ausgesetzt. Bei der späteren baulichen Umsetzung sind daher für Büro- und Aufenthaltsräume vorrangig Lärmschutzgrundrisse anzustreben. Durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung soll damit sichergestellt werden, dass schutzbedürftige Räume nur an den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden.

Sofern eine Anordnung von schutzbedürftigen Büro- und Aufenthaltsräumen an den verkehrswegezugewandten Fassaden nicht vermieden werden kann, ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen gemäß DIN 4109 sowie die nach VDI Richtlinie 2719 anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden. Die Einhaltung des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 und VDI Richtlinie 2719 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **8.13.3 Schallschutz Gewerbelärm**

Auf der neuen Gewerbefläche (ehem. NORMA – Altstandort zwischen südlicher Grenze des Wohngebietes und der Würzburger StraÙe) ist künftig nur ein Vorhaben zulässig, dessen Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 /06/ im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstückes i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

| Bezeichnung | Flächengröße in m <sup>2</sup> | Emissionskontingent bzw. immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel L <sub>EK</sub> in dB(A) / m <sup>2</sup> |                                |
|-------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
|             |                                | tags<br>(6:00 bis 22:00 Uhr)  | nachts<br>(22:00 bis 6:00 Uhr) |
| GE neu      | ca. 5.420                      | ≤55   | ≤37                            |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 /06/, Abschnitt 5.

Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Dabei ist auch zu prüfen, ob sich der jeweilige Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm /03/ befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LEK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LEK = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) - Relevanzgrenze nach DIN 45691 /067.

Die hierbei relevanten Immissionsorte 1 bis 7 sind im Planblatt des Bebauungsplanes gekennzeichnet, damit später die installierbaren Schallleistungspegel zweifelsfrei ermittelt werden können.

#### **8.13.4 Anmerkungen und Hinweise zum schallimmissionstechnischen Untersuchung**

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ /09/ zu ermitteln.

Alternativ kann auch eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ erfolgen.

In der DIN 4109-1, Abs. 7 werden Aussagen zu den Außenlärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Nach DIN 4109-2 Abs. 4.4.5 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag oder in der Nacht (zzgl. Zuschlag von +10 dB(A)) u. unter Berücksichtigung der Freifeldkorrektur von 3 dB(A) errechnet.

Bei möglichen Überlagerungen der Schallimmissionen durch den Verkehrs- u. Gewerbelärm ist der resultierende Außenlärmpegel aus beiden Quellen zu ermitteln und zur Festlegung des passiven Schallschutzes nach Tabelle 7 der DIN 4109 (s.o.) heranzuziehen.

Die Addition der Freifeldkorrektur von 3 dB(A) darf nur einmal erfolgen, d.h. auf den dabei ermittelten Summenpegel.

#### **8.14 Verkehrsflächen / Erschließung**

Im Zusammenhang mit einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung östlich und westlich der Hansastraße soll bzw. muss auch die Kreuzung Würzburger Straße/Soldnerstraße/Hansastraße hinsichtlich der aktuellen verkehrstechnischen Anforderungen angepasst werden.

So sollen Teilflächen aus dem städtischen Grundstück Fl. Nr. 646/4 Gemarkung Unterfarnbach (sog. Bypass Hansastraße) an die Angrenzer verkauft werden.

Als Ersatz für den dort befindlichen öffentlichen Parkplatz soll in einem etwas nördlicher gelegenen

Bereich eine öffentliche (Ersatz-) Parkplatzfläche mit ca. 17 Stellplätzen geschaffen werden.

Die Anbindung des Wohngebietes an das städtische Straßenverkehrsnetz erfolgt von Westen her über zwei Anschlüsse an die Hansastraße.

Die wohngebietsinterne Straßenführung ist als Ringstraße konzipiert, so dass sie keinen Durchgangsverkehr ermöglicht. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über sog. Mischverkehrsflächen, im Bebauungsplan festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche. Für Ent- und Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr etc.) ist aufgrund des Verzichtes auf entsprechende Wendemöglichkeiten eine Durchfahrt in Richtung Ruhsteinweg (im Bereich der Fl. Nr. 674/3 Gemarkung Unterfarnbach bzw. Fl. Nr. 1463/3 Gemarkung Fürth) vorgesehen. Eine Befahrbarkeit für den motorisierten Individualverkehr soll hier über entsprechende Kippsperrpfosten o.ä. unterbunden werden.

Hinsichtlich der Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist hingegen eine Durchgängigkeit zwischen der Hansastraße und der bereits vorhandenen Fuß- und Radwegeachse am Ruhsteinweg vorgesehen.

Bei der Planung der Verkehrsflächen wurde darauf geachtet, dass gesamte Baugebiet mit einem möglichst flächensparenden Straßen- und Wegesystem zu erschließen. Im Bebauungsplan sind diese Flächen als Straßenverkehrsflächen mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

### **8.15 Fläche für Versorgungsanlagen**

Zur Versorgung des Plangebietes hat das örtliche zuständige Versorgungsunternehmen - infra fürth gmbh - mitgeteilt, dass eine Erweiterung des Stromleitungsnetzes erforderlich ist.

Für die zukünftige Stromversorgung ist die Errichtung einer Netztransformatorenstation erforderlich, die im Bereich der Hansastraße mit einer Grundstücksflächengröße von 7 x 5 m vorgesehen ist bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Elektrizität - festgesetzt wird.

Im Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes ist eine entsprechende Fläche dafür vorgesehen.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **9.1 Richtfunkverbindungen**

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 23-25, 80992 München.

Diese Telekommunikationslinien (abhängig von verschiedenen Parametern) sind als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von ca. 20 bis 60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorzustellen.

Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen geplante Gebäude/Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 21 m nicht überschreiten. Des Weiteren ist ein Schutzstreifen um die Mittellinie von +/- 5 m (Trassenbreite) freizuhalten.

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten.

Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen zu beachten, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

## **9.2 Schmutzwasser-Druckleitung**

Die städtebaulichen Neuordnungsgedanken i.V.m. der Verbesserung des Lärmschutzes und der Standortsicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes werden im vorliegenden Fall höher bewertet und rechtfertigen den monetären Aufwand. Die Schmutzwasser-Druckleitung wird durch die hochbaulichen Anlagen überplant und ist im Zuge der Umbaumaßnahmen im Bereich des Knotenpunktes umzuverlegen.

## **10 Hinweise**

### **10.1 Denkmalschutz**

Gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten alle zu Tage tretenden Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen u. ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911 / 235850, Fax 0911 / 2358528) mitzuteilen. Bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen, sofern nicht vorher eine Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt.

### **10.2 Entwässerungssatzung -EWS**

Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürth (Entwässerungssatzung - EWS) - in der jeweils gültigen Fassung - wird verwiesen.

### **10.3 Schutz von Bäumen**

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Richtlinie RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln 1999) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

### **10.4 Ausführungsstandards für Baumpflanzungen**

Die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth sind bei Ausschreibung und Bauleitung zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 (FGSV, 02/2013) zu beachten.

### **10.5 Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird an dieser Stelle verwiesen.

### **10.6 Arten- und Biotopschutz**

Im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz wird empfohlen, an geeigneten Stellen der Gebäudefassade und der Lärmschutzwand Nistkästen und Nisthöhlen für Vögel und sog. Spaltenquartiere für Fle-

dermäÙe anzubringen. Diese sind regelmäÙig zu reinigen und zu warten.

### **10.7 Stellplatzsatzung**

Für den Stellplatznachweis gilt die Satzung der Stadt Fürth über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

### **10.8 Dach- und Fassadenbegrünung**

Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen (vgl. Pflanzliste Ziffer G im Bebauungsplan).

Größere, fensterlose Fassadenflächen sollen mit hochwachsenden, dauerhaften Kletterpflanzen begrünt werden (vgl. Pflanzliste Ziffer F im Bebauungsplan).

### **10.9 Vogelfreundliche Glasprodukte**

Bei der Gestaltung von Fassaden sollte eine sog. vogelfreundliche Verglasung verwendet werden. Hierzu wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.

(Verlag: Schweizerische Vogelwarte, CH-6204 Sempach, ISBN-Nr.: 978-3-9523864-0-8, [http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)).

### **10.10 Kampfmittel**

Aufgrund der relativen Nähe des Plangebietes zu dem Areal des ehemaligen Industrieflughafens Fürth ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch vereinzelt mit Bombenblindgängern zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb auf dieses Gefahrenpotential hinzuweisen.

### **10.11 DIN-Vorschriften**

Genannte DIN-Vorschriften sind während der Dienststunden des Stadtplanungsamtes, Sachgebiet Bebauungsplanung im Technischen Rathaus der Stadt Fürth, Hirschenstraße 2, Ebene 2.2 einzusehen.

## **11 Verfahrensablauf**

1.) Mit Beschluss des Bauausschusses vom 30.04.2014 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363c eingeleitet (1. Beschluss).

2.) Der Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss (1. Beschluss) wurde am 26.10.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.

3.) Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 26.10.2016 bis zum 14.11.2016 durchgeführt.

4.) Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.10.2016 bis zum 14.11.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Ergänzend wurde hierzu am 14.11.2016 ein abschließender Erörterungstermin durchgeführt.

5.) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 04.12.2017 bis zum 15.01.2018 durchgeführt. Dem Vorentwurf des

Bebauungsplanes Nr. 363c nebst Begründung war das Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 01.12.2017 beigefügt.

6.) Der Bau- und Werkausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 363c i. d. F. vom 14.06.2018 einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom 07.06.2018. gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (2. Beschluss).

7.) Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 vom 08.08.2018 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

8.) Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 27.08.2018 bis zum 28.09.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.2018 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung vom 27.08.2018 bis einschließlich 28.09.2018 benachrichtigt worden. Ihnen sind die Entwürfe zur Bauleitplanung i. d. F. vom 14.06.2018 nebst Anlagen verbunden mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zugeleitet worden.

9.) Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplanes Nr. 363c i. d. F. vom..... einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (3. Beschluss bzw. Satzungsbeschluss).

10.) Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Fürth vom ..... wurde der Bebauungsplan Nr. 363c i. d. F. vom ..... einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.