BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 465 a

„Gewerbegebiet Süd, 2. Abschnitt“
für einen Teilbereich der ehemaligen Johnson-Kaserne, Gem. Fürth

aufgestellt im August 1999
geändert im August 2003

Stadtplanungsamt Fürth

INHALTSVERZEICHNIS

1. Bestandsbeschreibung ... 3
1.1 Lage und Geltungsbereich ... 3
1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung ... 3
1.3 Nutzungen im Umfeld ... 3
1.4 Erschließung ... 4
1.5 Belastungen ... 4
1.5.1 Altlasten ... 4
1.5.2 Lärm ... 4
1.5.3 Wasser ... 5
2. Planungsrechtliche Situation ... 5
2.1 Flächennutzungsplanung ... 5
2.2 Bebauungsplanung ... 5
3. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes ... 6
4. Umwelterheblichkeit/Umweltverträglichkeit ... 7
4.1 Klima ... 7
4.2 Luft ... 7
4.3 Lärm ... 7
4.4 Wasser ... 8
4.5 Boden ... 8
4.6 Vegetation und Eingriffsregelung ... 9
5. Begründung der Festsetzungen ... 9
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
5.3 Bauweise ... 11
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 11
5.5 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen ... 11
5.6 Gebäudeausrichtung und Stellung der baulichen Anlagen ... 12
5.7 Erschließung ... 12
5.8 Umweltschutz ... 13
5.8.1 Lärmschutz ... 13
5.8.2 Altlasten ... 14
5.9 Gestaltung der Dächer und Wände ... 14
5.10 Einfriedungen ... 14
6. Verfahrensstand ... 15

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Georg-Benda-Straße, im Osten durch die Benno-Strauß-Straße, im Süden unmittelbar durch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 465 „Gewerbepark Süd“ und im Westen durch die Schwabacher Straße begrenzt.
Die genaue Abgrenzung ist dem Planblatt zu entnehmen.
Die Fläche umfasst ein Gebiet von ca. 5,7 ha aus einem Teilbereich der Fl. Nr. 1676, Gemarkung Fürth und ist Teil der ehemaligen Johnson-Kaserne.

1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Nach Abzug der US-Streitkräfte 1995 ging das gesamte Militärgelände – mit Ausnahme einer Fläche (der Bereich des „Defense Reutilisation Marketing Office“) östlich der Benno-Strauß-Straße – am 28.11.1995 in den Besitz des Bundes über und wurde anschließend an die jetzige Grundstückseigentümerin und Investorin – die Admira Baulanderschließungsgesellschaft mbH – weiterverkauft.
Die Teilfläche wurde im Vergleich zum restlichen Kasernenareal zunächst von der weiteren Entwicklung ausgenommen und sollte nach den Vorstellungen der Eigentümerin gewerblich als Sondergebiet genutzt werden.
Zwischenzeitlich wurde das Gelände durch die Eigentümerin entsiegelt, einige wenige unbedeutende Bauten wurden abgebrochen. Bis zu diesem Zeitpunkt war ungefähr die Hälfte des Plangebiets Grünfläche (Baseball-Spielfeld), die andere Hälfte war mit Betonplatten und Asphalt versiegelt bzw. geschottert.
Derzeit ist das Gelände baulich ungenutzt.
Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes existieren im Plangebiet keine wertvollen Bereiche. In der Stadtbiotopkartierung sind auch keine Biotope in diesem Bereich verzeichnet.

1.3 Nutzungen im Umfeld

Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 465, der als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Mit Ausnahme vereinzelter Grundstücksparzellen wurde dieser Abschnitt zwischenzeitlich durch die Investorin vermarktet. Ein großer Teil der Vorhaben wurde bereits realisiert.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend, wurde ein Bau- und Gartenmarkt genehmigt.
Das an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze an der Schwabacher Straße gelegene Heizwerk wird nicht mehr genutzt.
Jenseits der im Westen angrenzenden Schwabacher Straße befindet sich der Geltungsbereich der seit 21.10.1971 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 263, der im nördlichen Teil ein „Allgemeines Wohngebiet“ und im südlichen Teil ein „Gewerbegebiet“ festsetzt.
Tatsächlich befinden sich auch im nördlichen Teil gewerbliche Nutzungen. Im wesentlichen ist dieser Bereich geprägt durch den Standort der Firma „Autohaus Graf“. Eine 2. Änderung des Bebauungsplans 263 ist bereits beschlossen.

1.4 Erschließung

Der Planbereich ist derzeit über die Benno-Strauß-, die Georg-Benda-, und die Tucherstraße erschlossen. Die Straßen sowie die gesamte Ver- und Entsorgung wurden zur Erschließung des Johnson-Areals im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch die Admira Baulanderschließungsgesellschaft mbH hergestellt.
Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz ist auf Grund der günstigen Lage im Schnittpunkt bedeutender Erschließungsachsen ausgezeichnet.
Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt derzeit über zwei Bushaltestellen an der Tucherstraße und der Weikershofer Straße.

1.5 Belastungen

1.5.1 Altlasten

Laut Ergebnis des Untersuchungsberichtes der Phase II b der Altlastenuntersuchung vom 07.05.1997 für das gesamte ehemalige Johnson-Areal besteht für die Fläche im Planungsbereich kein akuter Handlungsbedarf.
Hinsichtlich der Luftbildauswertung besteht der begründete Verdacht, dass im gesamten Plangebiet mit Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg gerechnet werden muss.

1.5.2 Lärm

Die Plangebiet selbst ist überwiegend durch die Emissionen der vielbefahrenen Schwabacher Straße vorbelastet.

Gegenüber der nahegelegenen Südwesttangente wird der Bereich durch den Damm des Main-Donau-Kanals geschützt. Die Emissionen aus dem Kanalbetrieb können vernachlässigt werden.

1.5.3 Wasser

In Zusammenhang mit der anstehenden Verlängerung der wasserrechtlichen Bewilligung für die Wasserfassung III der Stadtwerke Fürth und einhergehend mit der Erkundung und Sanierung von Altlastenschadensfällen in der näheren Umgebung wurden mehrere hydrogeologische Untersuchungen sowie numerische Grundwasseruntersuchungen zur Definition der Wirksamkeit des bestehenden Wasserschutzgebietes durchgeführt.
Die Ergebnisse der genannten Grundwasseruntersuchungen gingen durch die Modifizierung des Schutzzonenverlaufes in den Bebauungsplan ein.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth ist das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.2 Bebauungsplanung

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Plangebiet liegt nicht vor. Da nach Beendigung der militärischen Nutzung das Gelände nicht mehr der Einschränkung der Planungshoheit gem. § 37 (2) BauGB unterliegt, wurde hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 (3) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Am 01.02.1996 hat der Bauausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes 465 beschlossen. In seiner Sitzung vom 16.12.1998 konkretisierte der Stadtrat o.g. Beschluss für einen Teilgebereich (Bebauungsplan 465a). Es wurde beschlossen, das Teilgebiet als Gewerbegebiet unter Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen. (siehe Punkt 3).
Südlich angrenzend an das bestehende Heizwerk existiert für ein Fast Food Restaurant und einen Verbrauchermarkt bereits eine Baugenehmigung.

3. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die durch den Abzug der US-Streitkräfte für die zivile Nutzung freigewordenen Flächen der ehemaligen Johnson-Kaserne.
Nachdem die militärische Nutzung entfallen war, hat der Stadtrat auf Grund des örtlichen Bedarfs an Gewerbegebieten beschlossen, das Gelände einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.
Hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es unter Berücksichtigung folgend genannter Ziele unumgänglich, die notwendigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.
Diese sind:

- Geordnete städtebauliche Strukturen im allgemeinen, sowie - insbesondere mit Blick auf eine attraktive Stadteingangssituation - eine gleichmäßige Höhenentwicklung entlang der Schwabacher Straße,
- Gewährleistung eines spannungsfreien Nutzungsgefüges sowohl innerhalb als auch im Umfeld des Plangebietes,
- Gewährleistung eines umweltverträglichen Nutzungsgefüges, vor allem hinsichtlich schallschutzrechtlicher Bestimmungen.

Vorstehende Zielsetzungen waren bereits Grundlage des Bebauungsplanverfahrens Nr. 465, „Gewerbegebiet Süd“. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 465 a wurde in einer gemeinsamen Vereinbarung zwischen der Admira GmbH und der Stadt Fürth von der Gesamtfläche des Johnson Areals ausgenommen und sollte als „sonstiges Sondergebiet“ ausgewiesen werden. Auf Grund der Ergebnisse eines GfK-Gutachten vom Dezember 1997, wonach „.....eine Konzentration von innenstadtrelevanten Sortiment zu einer starken Beeinträchtigung der derzeitigen angebotsschwachen Innenstadt führt,....“ , wurde für das Gebiet am 16.12.1998 der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel beschlossen und eine gewerbliche Nutzung, d.h. nur für produzierendes Gewerbe vorgesehen.
In langjährigen Verhandlungen zwischen der Stadt und der Admira GmbH wurde am 06.02.2003 durch einen notariellen Vertrag eine Änderung und Ergänzung des „Städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages“ vom 27.03./29.04.1998 vorgenommen und die baldige Aufstellung des Bebauungsplanes 465 a in Aussicht gestellt.
Im Geltungsbereich des zukünftigen B-Planes 465 a sollten innenstadtrelevanter Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem Plangebiet besteht, auf Grund Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien, keine UVP-Pflicht.

4.1 Klima

Gegenüber der früheren Nutzung des Plangebietes, mit überwiegend versiegelten Flächen, ist bei der geplanten Bebauung im gesamten Plangebiet mit einer Verringerung des Versiegelungsgrades gegenüber dem ehemaligen Zustand zu rechnen. Die nach dem Abriss der militärischen Gebäude und Flächen entstandene Spontanvegetation führte zu keiner wesentlichen Aufwertung der klimatischen Verhältnisse. Die geplanten Festsetzungen bezüglich der Begrünungsmaßnahmen und der zu pflanzenden Bäumen wird eine Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Situation bewirken.

4.2 Luft

Die lufthygienische Situation im Ballungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen ist generell geprägt durch eine hohe Schadstoffbelastung aus Hausbrand, Industrie und Verkehr.
Ein Großteil der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen dürfte, obgleich es u. a. von diversen größeren Gewerbebetrieben umgeben ist, unmittelbar von den umliegenden, hochfrequentierten Hauptverkehrsachsen herrühren.
Ungeachtet der bisherigen intensiven militärischen Nutzung als Depot bzw. zur Instandsetzung militärischer Fahrzeuge bzw. Gerätschaften, ist davon auszugehen, dass auch künftig mit einer hohen Frequentierung durch Andienung und sonstigem Individualverkehr gerechnet werden muss.
Um gegenüber der an der Schwabacher Straße liegenden Wohnbebauung die bestehenden Belastungen nicht zu erhöhen, soll der anfallende Verkehr möglichst zügig über die Georg-Benda-Straße und die Tucherstraße in das Gewerbegebiet geführt werden. Um dies zu erreichen, soll die Zahl der Grundstückszufahrten von der Schwabacher Straße eng begrenzt werden.

4.3 Lärm

Wie oben erwähnt ist das Plangebiet und dessen Umgebung besonders stark durch die Immissionen des Individualverkehrs belastet.

Es ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Immissionen aus dem künftigen Gewebegebiet keine wesentliche Erhöhung der Lärmbelastung gegenüber der früheren militärischen Nutzung darstellen. Planungsrechtlich relevant bleiben jedoch trotzdem die einwirkenden Immissionen auf das gegenüberliegenden Wohngebiet.
Um hier eine Entlastung der Situation herbeizuführen, soll der Zielverkehr möglichst umgehend in das Gewerbegebiet hineingeführt werden und somit den anfallenden Verkehrslärm ins „Geländeinnere“ zu verlagern.
Durch besondere Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Punkt 5.8.1) soll dafür gesorgt werden, dass ein bestimmter Lärmpegel nicht überschritten wird.

4.4 Wasser

Bedingt durch die lange Zeitdauer der militärischen Nutzung ist auf dem gesamten Areal mit erheblichen Belastungen im Boden zu rechen. (Detaillierte Angaben zu Ort und Art der Verschmutzung liefert der Endbericht der Altlastenuntersuchung der Phase II b).
Ungeachtet der großflächigen Versiegelung wurde das Grundwasser durch den jahrzehntelangen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erheblich belastet.
Die Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, bei denen in der Regel ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt werden kann, wurde erst mit der Aufsplitterung der bislang geltenden weiteren Schutzzone III in die Teilbereiche A und B geschaffen bzw. erleichtert.
Darüber hinaus soll eine Anpassung an die neue Musterverordnung des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft erfolgen.
Diese Maßnahmen haben u.a. zur Folge, dass die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die wassergefährdende Stoffe verwenden, lagern, abfüllen und umschlagen, innerhalb der Mengenbeschränkungen der VAwS zulässig sind.

4.5 Boden

Wie bereits in Punkt 4.4 beschrieben sind die Böden im Plangebiet erheblich belastet. Die Lokalisierung sowie Aussagen über Qualität und Quantität der Kontamination belasteter Bereiche geht im einzelnen aus dem Altlastengutachten hervor.
Bei künftigen Baumaßnahmen ist, gemäß dem Altlastengutachten Phase II b, eine Überwachung und damit eine ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial zu gewährleisten.

Durch die geplanten Festsetzungen – insbesondere der relativ hohen baulichen Ausnutzung, wird es ermöglicht ein Gebiet dieser Größe in einem überschaubaren finanziellen und ökologisch sinnvollen Rahmen umfassend zu sanieren.

4.6 Vegetation und Eingriffsregelung

Die Investorin hat unmittelbar nach Übernahme des Areals sämtliche versiegelten Flächen und Gebäude beseitigt. Es sollte aus den unter Punkt 3 genannten Gründen ein Bebauungsplan aufgestellt und das Gebiet neu bebaut werden.
Mit der hier vorgesehenen Bebauung soll eine sinnvolle Ausnutzung der Infrastruktur im Stadtgebiet (vorhandene Straßen und Erschließung) erreicht werden. Unter Gesichtspunkten des Schutzes der freien Landschaft sollte eine Konzentration von baulichen Nutzungen an bereits existierenden Standorten angestrebt und somit dem Verbrauch von ökologisch wertvollen Landschaftsteilen im Außenbereich entgegengewirkt werden.
Das Ausgleichsdefizit wird anhand der Fürther Biotopwertliste ermittelt. Demnach verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches ein Kompensationsdefizit, das planextern ausgeglichen werden wird.
Die Sicherung der Durchführung zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich durch die Investorin gesichert.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Am 08.02.1995 wurde durch den Stadtrat hinsichtlich der anstehenden Flächennutzungsplanänderung als Planvorgabe vorrangig gewerbliche Nutzung beschlossen.
Auf der Grundlage des daraufhin entwickelten Rahmenplanes wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und der gesamte Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Aufgrund der im Flächennutzungsplanverfahren festgestellten Eignung soll das Areal als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Damit wird insbesondere der Einfügung im stadträumlichen Nutzungsgefüge, der hervorragenden Verkehrsanbindung und nicht zuletzt der langjährigen militärischen Vornutzung Rechnung getragen.

Einschränkungen bezüglich der Art der Nutzung ergeben sich aus besonderen städtebaulichen Gründen. So soll zum Schutz der bestehenden Geschäftsstruktur der Innenstadt eine weitere Zunahme von innenstadtrelevantem Einzelhandel gem. „Kölner Liste“ vermieden werden. Der Stadtrat hat hierzu am 23.01.2002 bereits einen entsprechenden Beschluss gefasst. Als Grundlage zur Einstufung der innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetriebe wird jedoch die inhaltsgleiche, „Ulmer Liste“ zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren aus dem Anhang der Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern vom 01.08.2002 herangezogen.“

Weitere Einschränkungen ergeben sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung Rednitztal in dessen Schutzzone III a das Plangebiet liegt. Demnach ist die Errichtung von Tankstellen gem. § 3 Abs. 1 im Geltungsbereich ausgeschlossen.
Hinsichtlich des Schutzes der gegenüberliegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen wurde für das gesamte Gebiet im Rahmen einer schalltechnischen Berechnung ein flächenbezogener Schallleistungspegel vorgegeben.
Bei Betrachtung des gesamten ehemaligen Kasernenareals, ergibt sich aufgrund der vorgesehenen Einschränkungen eine Gliederung des Gewerbegebiets, das insgesamt jedoch den Gebietscharakter erhält.
Des weiteren sollen auch Vergnügungsstätten, sofern sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs wegen nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen werden.
Aus genannten Gründen soll Erhaltung eines spannungsfreien Nutzungsgefüges ein eingeschränktes Gewerbegebiet „Ge e“ festgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die in einem Gewerbegebiet erwünschte funktionale Variabilität wird gemäß § 17 BauNVO das Höchstmaß der baulichen Ausnutzung als Baumassenzahl festgesetzt.
Um anderseits an dieser prägnanten Stadteingangssituation ein Mindestmaß an städtebaulicher Homogenität zu erzeugen, soll durch Festsetzung einer Mindest- und eine Höchstgebäudehöhe ein geordnetes bzw. harmonisches Straßenbild an der Bauflucht entlang der Schwabacher Straße geschaffen werden.
Im hinteren Bereich hingegen sollen die Baukörper lediglich durch eine maximale Bauhöhe begrenzt werden.

5.3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 4 eine, von der offenen, abweichende Bauweise festgesetzt. Somit können Gebäude über 50 m Länge auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
Gerade bei gewerblichen Bauten, die in der Regel einer Vielzahl von Sachzwängen unterliegen, bietet dies die Chance einer relativ freien Grundrissgestaltung bzw. Ausbildung der Baukörper.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.
Besonderes Augenmerk gilt dabei den Bereichen, die der Schwabacher Straße zugewandt sind. Im Gegensatz zu den Abständen der Baugrenzen entlang der inneren Erschließungsstraßen ist der Bereich zwischen der Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie an der Schwabacher Straße größer gewählt und soll zur Aufnahme eines baumbestanden Grünstreifens dienen.
Zudem sollen die überbaubaren Flächen entlang der Schwabacher Straße auch nicht zu Freilagerzwecken genutzt werden, sondern vielmehr einer geordneten baulichen Nutzung oder Grüngestaltung zugeführt werden.
Private Stellplätze sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern mindestens ein standortgerechter, großkroniger, heimischer Laubbaum pro sechs PKW - bzw. zwei LKW -Stellplätze gepflanzt wird.

5.5 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind alle nicht überbaubaren Flächen bis auf Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen.
Aufgrund der gewerblichen Nutzung sollen innerhalb dieser Flächen private Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese begrünt werden. Entsprechend Punkt 5.4. sind auch hier im Verhältnis zu den geparkten Pkws bzw. Lkws Baumpflanzungen festgesetzt.
An der Schwabacher Straße ist entlang der Straßenbegrenzungslinie ein ausreichend breiter (ca. 3 – 4 m) Grünstreifen anzulegen. Dieser soll zur Gliederung des Straßenraumes (vgl. dazu 5.4.) und zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes mit standortgerechten, großkronigen Laubbäumen im Abstand von ca. 12 m bepflanzt werden.

5.6 Gebäudeausrichtung und Stellung der baulichen Anlagen

Mit großzügig angelegten Baufenstern und einem Höchstmaß an baulicher Ausnutzung wurden Möglichkeiten geschaffen, um gerade im gewerblichen Bereich mit genügend architektonischer Flexibilität reagieren zu können. Um dennoch städtebauliche Qualität im Sinne maßstäblicher Räume als auch Signifikanz im Stadtgrundriss zu erzeugen, soll die Ausrichtung der Gebäude im wesentlichen parallel zu den Erschließungsachsen erfolgen. Insgesamt soll ein orthogonales Grundsystem zu erkennen sein.

5.7 Erschließung

Die Hauptanbindung an die Schwabacher Straße erfolgt über die Georg-Benda Straße und die Tucherstraße.
Zur Sicherung der im Geltungsbereich neu zu errichtenden Straße wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ein städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag geschlossen.

Einfahrten von der Schwabacher Straße aus, sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen wird, dass keine Störungen des Verkehrsflusses entlang der Schwabacher Straße stattfinden und zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung die Höchstwerte, die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens errechnet wurden, nicht überschritten werden.
Die geplante innere Erschließungsstraße soll im Hinblick auf die Errichtung von kleineren Gewerbeeinheiten eine wirtschaftliche Parzellierung der Flächen ermöglichen und zu einer vernünftigen und sinnvollen Erschließung der einzelnen Grundstücke führen.

Durch eine entsprechende Festsetzung soll die Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten geregelt werden. Ziel ist es, durch nicht zu viele und zu breite Zufahrten ein harmonisches Orts- und Straßenbild zu erzeugen und darüber hinaus die vorgesehenen Baumstandorte in einem gewissen Umfang zu garantieren. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung soll deshalb die Zufahrtsbreite auf 7.50 m festgesetzt werden, wobei pro Grundstück max. zwei Zufahrten zugelassen werden sollen.

5.8 Umweltschutz

5.8.1 Lärmschutz

Um für die gegenüberliegende Wohnbebauung einen geeigneten Lärmschutz zu garantieren, ist es notwendig, für das geplante Gewerbegebiet unter Beachtung der Vorbelastungen die maximal zulässigen Schallimmissionskontingente festzulegen.
Die in den textlichen Festsetzungen formulierten Regelungen zu den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurden auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens des Ingenieurbüros Sorge Nr. 6376.1 vom 28.07.2000 getroffen.
Wegen der bereits vorhandenen bzw. noch geplanten Gewerbebetriebe im Einwirkungsbereich des Wohngebietes wurde in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Fürth ein um 6 dB reduzierter Orientierungswertanteil zugrunde gelegt.
Bezogen auf einen maximal zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel wurden folgende Werte je m² Fläche errechnet und festgesetzt.

tags (6.00 – 22.00 Uhr)	LW = 57 dB(A)
nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	LW = 42 dB(A)

Das ermittelte Schallimmissionskontingent wird gleichmäßig auf die gesamte Fläche des Plangebietes aufgeteilt, um für die zukünftigen Nutzungen den größtmöglichen Spielraum zu erhalten.
Der Nachweis zur Einhaltung der genannten Anforderungen ist im Bauantrag prüffähig nachzuweisen.
Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten innerhalb des Gebietes soll durch geeignete Maßnahmen eine Innengeräuschpegelüberschreitung durch von außen eindringenden Schall vermieden werden. (VDI- Richtlinie 2719, Ausgabe 8/87).

Auch wenn hinsichtlich des zu erwartenden Anstieges des Individualverkehrs und der Andienung (lt. Ordnungsamt) sowie der Nutzung des Gebietes gegenüber der früheren Nutzung keine zusätzlichen Belastungen des angrenzenden Wohngebietes zu erwarten sind, sollen sämtliche lärmerzeugenden und lärmintensiven Einrichtungen grundsätzlich so ausgeführt werden, dass sich keine zusätzlichen Belastungen ergeben.
Parkplätze, Laderampen, Zu- und Abluftöffnungen Kühlgeräte etc. sind deshalb so anzuordnen bzw. zu dämmen, dass die geltenden Werte der DIN 18005 Beiblatt 1 eingehalten werden. Ein Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

5.8.2 Altlasten

Nach Maßgabe des Untersuchungsberichtes der Phase II b der Altlastenuntersuchung besteht kein akuter Handlungsbedarf. Bei künftigen Baumaßnahmen wird eine gutachtliche Betreuung als ausreichend erachtet.
Sollte kontaminiertes Bodenmaterial anfallen, muss dessen spezifische Entsorgung gewährleistet sein. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren sind entsprechende Überwachungs-, Betreuungs- oder Sanierungsmaßnahmen sicherzustellen.
Inwieweit eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund etwaiger Altlasten möglich bzw. ökologisch vertretbar sind, ist mit dem Ordnungsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall abzustimmen.
Die derzeit durchgeführten Bodenluft- und Grundwassersanierungsmassnahmen dürfen durch Baumaßnahmen nicht behindert werden.

5.9 Gestaltung der Dächer und Wände

Um die gerade bei gewerblichen Bauten zum Teil erheblichen Sachzwänge kompensieren zu können und dabei dennoch eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, soll die Gestaltung der Dächer lediglich durch die Festsetzung einer maximalen Dachneigung bis max. 30° beschränkt werden.
Für die Dachformen und Materialien der Dachdeckungen soll es keine Einschränkungen geben.
Nachdem abzusehen ist, dass im gewerblichen Bereich hauptsächlich mit Flachdächern zu rechnen ist, erscheint eine extensive Begrünung der Dächer empfehlenswert.

Aus gestalterischen Gründen sind Fassaden, die auf einer Länge von 5m keine Fenster Tür- oder Toröffnungen haben, mit selbstklimmenden oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5.10 Einfriedungen

Um der neuen Stadteingangssituation einen offenen, einladenden Charakter zu verleihen, sollen entlang der Schwabacher Straße Einfriedungen nur hinter dem (in 5.4 bezeichneten) ca. 3 – 4 m breiten Grünstreifen möglich werden.

Ziel ist die Schaffung ausreichender Transparenz zwischen öffentlichem und privatem Raum. In Frage kommen nur Metallzäune wie z. B. Metallgitter, Maschendraht usw. bis zu einer max. Höhe von 2,5 m. Ersatzweise sollen Hecken in gleicher Höhe aus heimischen Gehölzen als auch Kombinationen ermöglicht werden.
Für alle weiteren Einfriedungen von Grundstücken gelten die gleichen Festsetzungen, mit der Ausnahme, dass sie dort direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

6. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss

Am 01.02.1996 hat der Stadtrat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 465 beschlossen. Im Damaligen Geltungsbereich war die Fläche des jetzigen Bebauungsplanes 465 a eingeschlossen. Der Beschluss wurde am 16.02.1996 im Amtsblatt Nr. 3 veröffentlicht.

Am 16.12.1998 hat der Stadtrat der Stadt Fürth die Aufstellung des Bebauungsplanes 465 a beschlossen.

Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.06.2002 bis 27.06.2002 durchgeführt. Sie endete mit einer abschließenden Erörterung am 27.06.2002.