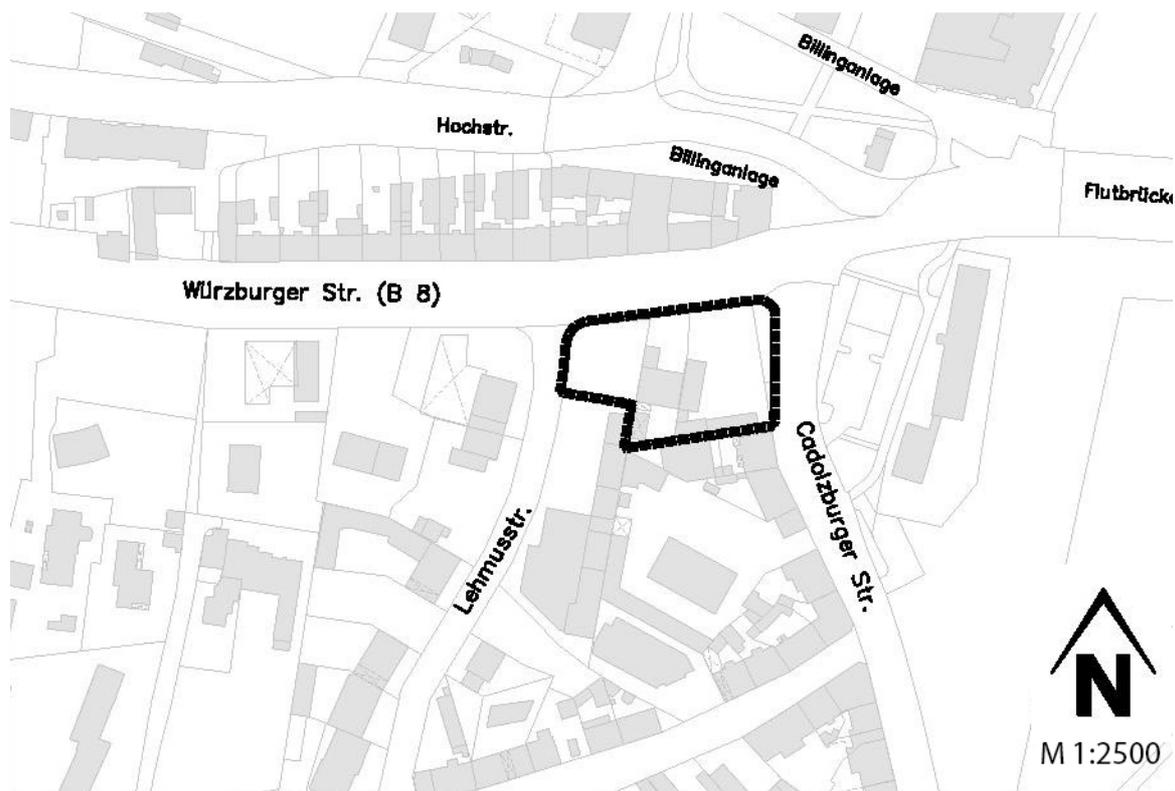


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 264a

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



Projektstand: Satzungsbeschluss

Bearbeitung: Christian Horak

Aufgestellt: 05.07.2013 (in der Fassung vom 22.05.2014)

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	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	2
1.2.3	Beteiligung der Behörden	2
1.2.4	Öffentliche Auslegung	2
1.2.5	Bebauungsplan der Innenentwicklung / Wechsel vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren	2
2	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
2.3	Planungserfordernis	4
2.4	Lage und Geltungsbereich	5
2.5	Planungsalternativen	5
3	Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan	6
3.1	Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Sanierungsgebiet „Innenstadt“, Teilgebiet „Cadolzheimer Straße – Scherbsgraben“	7
4	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	8
4.1	Ver- und Entsorgung	8
4.2	Erschließung	8
4.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	9
4.3.1	Nutzungen	9
4.3.2	Nutzungskonflikte	9

5	Beschreibung des Umweltzustandes	10
5.1	Naturraumpotenziale	10
5.2	Bewertung der Eingriffsintensität	12
6	Festsetzungen	13
6.1	Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.1	Grundfläche (GR)	14
6.1.2	Höhe baulicher Anlagen	14
6.1.3	Zahl der Vollgeschosse	15
6.2	Bauweise	15
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	15
7	Hinweise	16
7.1	Pflanzenliste (Auswahl)	16
7.2	Schutz der bestehenden Straßenbäume entlang der Würzburger Straße	16
7.3	Regenwassernutzung	17
7.4	Munitionsverdacht-Belastungsgebiet	17
7.5	Schalltechnischer Nachweis	17
7.6	Altlasten	18
7.7	Bodendenkmäler	18
7.8	Artenschutz	18
7.9	Begrünung von Flachdächern	19
	Anlage – Pflanzenliste	20

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 264a ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

1.2 Verfahren

1.2.1 Beschlüsse

Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 06. März 2002 das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264a förmlich eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte mit Veröffentlichung in der StadtZEITUNG am 10. April 2002.

Der Bau- und Werkausschuss der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am 21.05.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264a mit verkleinertem Geltungsbereich einschließlich der Entwurfsbegründung mit einem Ergänzungswunsch zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Ergänzung betrifft die annähernd rechteckige Ausweitung des Baufensters im Bereich der Kreuzung Würzburger Straße Ecke Lehmusstraße. Zur Verbesserung der in den Blockinnenbereich einwirkenden Immissionen soll an dieser Stelle eine Bebauung in die Lehmusstraße vorkragen dürfen. Die zulässige Grundfläche wurde dementsprechend angepasst. In gleicher Sitzung wurde zudem der Verfahrenswechsel vom Normalverfahren zum beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am _____._____ den Bebauungsplan Nr. 264a als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

1.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 16.09.2013 bis einschließlich 27.09.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden in diesem Zeitraum nicht vorgetragen. Zum anberaumten Erörterungstermin am 17.09.2013 ist niemand erschienen.

1.2.3 Beteiligung der Behörden

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte Nürnberg, Erlangen und Schwabach und die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 18.11.2013 und mit Frist bis zum 23.12.2013 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Zu diesem Zweck sind ihnen die Entwürfe zur Bauleitplanung mit Stand vom 14.11.2013 mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet worden.

1.2.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 264a mit der Begründung wurde vom 12.06.2014 bis einschließlich 14.07.2014 durchgeführt.

1.2.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Wechsel vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Sachlich können Bebauungspläne der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die im Gesetz genannten „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“. Hierunter fällt u.a. die Überplanung von Gebieten nach § 34 BauGB zur Feinsteuerung von Nutzungen.

Auch alle weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall erfüllt. Demnach unterschreitet das Bebauungsplangebiet eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern erheblich, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls entbehrlich ist (sog. Typ- 1-Fall gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Vorhaben zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. In Anlehnung an das bestehende gemischt genutzte Plangebietsumfeld (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe) eröffnet der Bebauungsplan ein Angebot zur baulichen Weiterentwicklung (insbesondere mit der Blockrandschließung im Bereich Würzburger Straße/ Cadolzheimer Straße).

Des Weiteren

- besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b 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

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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.

2 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungsanlass

Der Blockrand zwischen Würzburger Straße, Cadolzheimer Straße und Lehmusstraße stellt sich gegenwärtig als unstrukturierter und teilweise brach liegender Bereich dar. Es liegen massierte Substanz- und Funktionsschwächen innerhalb des Stadteingangsbereiches vor. Zur Bereinigung der städtebaulichen Missstände beabsichtigt die Stadt Fürth, den Bereich mit der Zielsetzung der Entwicklung einer geschlossenen Blockrandbebauung städtebaulich neu zu ordnen. Die planungsrechtliche Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Einen in jüngster Vergangenheit beim Stadtplanungsamt eingegangenen Investorenentwurf zur Schließung der Baulücke (Grundstück Flur-Nr. 1386 Gemarkung Fürth) nimmt die Stadt Fürth zum Anlass, das eingeleitete Verfahren fortzuführen. Eine Anstoßfunktion zur Durchsetzung der Ziele der städtebaulichen Neuordnung nebst Bereinigung von Missständen lässt sich hierüber auch für einen benachbarten Grundstücksteil im Kreuzungsbereich Würzburger Straße/ Lehmusstraße ableiten.

Gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht ist der Geltungsbereich verkleinert worden und konzentriert sich nunmehr auf den wichtigen Stadteingangsbereich entlang der Würzburger Straße. Für diesen Bereich werden die größten Entwicklungspotenziale gesehen.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bereinigung von städtebaulichen Missständen
- gestalterische Aufwertung des Stadteingangsbereiches durch gezielte Mindestfestsetzungen zur städtebaulichen Neuordnung
- Schließung des Blockrandes in geschlossener Bauweise mit einheitlichen Baufluchten zur Würzburger Straße und zur Cadolzheimer Straße
- Aufstellung des Bebauungsplanes als einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB; hinsichtlich der nicht festgesetzten planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB darauf abzustellen, ob sich das Vorhaben in die vorhandene Umgebung einfügt
- Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

2.3 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (vgl. Kap. 3.3) wurde für die Eckgrundstücke Cadolzheimer Straße 2 und Würzburger Straße 19 eine „komplette Neuplanung und -ordnung“ empfohlen. Die Stadt beabsichtigt unter Ausübung ihrer Planungshoheit, eine Bereinigung der vorliegenden städtebaulichen Missstände herbeizuführen und den Neuordnungsprozess aktiv nach ihren Planungsvorstellungen zu steuern. Im Vordergrund steht hierbei die verbindliche Vorgabe einer Blockrandschließung in geschlossener Bauweise.

Im Zusammenhang mit der derzeitigen Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB lässt sich diese Zielsetzung aufgrund des (vor allem westlich und östlich des Plangebietes) heterogenen Umfeldes nicht gewährleisten. Zudem stehen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der Zielsetzung entgegen. Nur durch einen Bebauungsplan kann die Zielsetzung des Aufbaues von Blockrandstrukturen in geschlossener Bauweise verbindlich (über Festsetzungen) gesteuert bzw. vorgegeben werden.

In das mögliche Nutzungsspektrum bzw. in die Gestaltungsfreiheit soll insofern nur soweit steuernd eingegriffen werden, dass die genannte städtebauliche Zielsetzung verbindlich vorgegeben wird.

Mit Ausnahme von Maßfestsetzungen zur Berücksichtigung des Ortsbildes ist eine Steuerung weiterer städtebaulicher Aspekte (wie bspw. die Art der baulichen Nutzung) entbehrlich.

Diesbezüglich kann stets auf die Umgebung als Zulässigkeitsmaßstab abgestellt werden. Der Bebauungsplan wird daher als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

2.4 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Wiesengrundes, nordwestlich der Fürther Altstadt. Es gehört zur sogenannten „Würzburger Vorstadt“ und stellt einen Teil der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts dar.

Der Plangeltungsbereich reicht nordseitig bis an die Würzburger Straße. Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Lehmusstraße. Die Cadolzheimer Straße begrenzt den Planungsraum im Osten. Südseitig orientiert sich der Planbereich vorwiegend an bestehenden Flurstücksgrenzen (Flurstück 1386, 1386/13 Gemarkung Fürth). Westseitig wird ein weiteres Flurstück (1386/6 Gem. Fürth) derart in den Planbereich einbezogen, dass das Planungsziel einer Blockrandschließung gewährleistet wird.

Weitere Flurstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches sind 1468/282 und teilweise 1468/325 sowie 1468/99, alle Gemarkung Fürth.

Umfasst werden im Wesentlichen drei Baugrundrundstücke. Der genaue Umgriff ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2353,58 m².

2.5 Planungsalternativen

Für den Bereich des nördlichen Blockrandes entlang der Würzburger Straße werden aufgrund der städtebaulichen Bedeutung als Stadteingang und einer bestehenden Grundstücksbrache die größten und wichtigsten Entwicklungspotenziale für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung der beabsichtigten Neuordnungsziele gesehen. Der Geltungsbereich des Planungsvorhabens ist hieran angepasst worden.

Räumliche Planungsalternativen kommen insoweit nicht in Betracht, da die städtebauliche Neuordnung in Reaktion auf die vorliegenden Funktions- und Substanzschwächen ortsgebunden ist.

Inhaltliche Planungsalternativen werden ebenfalls nicht gesehen. Mit der Planung verfolgt die Stadt Fürth die konkrete Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung in der Form einer baulichen Schließung des nördlichen Blockrandes. Städtebauliche Vorbilder bestehen mit den Strukturen auf der Nordseite der Würzburger Straße sowie im Bereich der Cadolzheimer Straße, südöstlich des Plangebietes.

Mit der Vorgabe eines zur Würzburger Straße/ Cadolzheimer Straße orientierten Baufensters für Hauptnutzungen nebst Festsetzung einer Baulinie weitgehend deckungsgleich auf der Straßenbegrenzungslinie (Würzburger Straße), bzw. im Bereich der Cadolzheimer Straße ausgerichtet auf die Bauflucht des Gebäudes Würzburger Straße Nr. 36, erhalten die genannten Straßenräume eine einheitliche Fassung.

Die Stellung der Gebäude am Rand der Straßenräume bedingt einerseits eine wirtschaftlich gute bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Andererseits können dadurch die süd- und westexponierten, den Schallquellen (Straßen) abgewandten Gebäuderückseiten z.B. für Nutzungen im Außenbereich reserviert und aufgewertet werden.

Die Ausrichtung der Gebäude zum Straßenraum ist städtebaulich wünschenswert und bedingt sozialgeografisch ein gewisses Maß an sozialer Kontrolle durch das sprichwörtliche Sehen und gesehen werden. Synergien leiten sich auch durch den verkehrspsychologisch nachgewiesenen Zusammenhang zwischen dem Fahrverhalten im MIV in Abhängigkeit der Straßenraumgestaltung, hier über die beidseitige bauliche Begrenzung des Straßenraumes durch Gebäude ab.

3 Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan

3.1 Raumordnung

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

Im Regionalplan, Raumstrukturkarte (Stand: 13. Änderung, 2007) ist Fürth als Oberzentrum klassifiziert, gelegen im „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“. Als Oberzentrum kommt Fürth u.a. die Entwicklungsaufgabe zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu.

In der Zielkarte 2: Siedlung und Versorgung ist der Planungsraum unter II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist als Teil des Siedlungsraumes gekennzeichnet. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Neuordnung unter Etablierung von Nutzungen, die sich aus dem Bestandumfeld ableiten lassen, steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet selbst und hieran südlich angrenzende Bereiche als gemischte Bauflächen dar. Nachrichtlich übernommen wurde in den Flächennutzungsplan eine Richtfunktrasse, die das Plangebiet überlagert.

Konflikte zwischen der Vorgabe des vorbereitenden Bauleitplanes und dem Bebauungsplan werden nicht gesehen. Nachdem der einfache Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung im Planbereich festsetzt, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach ihrer Art nach § 34 BauGB, d.h. der Zulässigkeitsmaßstab stellt auf die im Plangebiet und im Plangebietsumfeld vorhandenen Strukturen ab.

3.3 Sanierungsgebiet „Innenstadt“, Teilgebiet „Cadolzheimer Straße – Scherbsgraben“

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt“, Teilgebiet XIII „Cadolzheimer Straße – Scherbsgraben“.

Auf Grundlage des § 141 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Fürth am 27. Juli 2005 beschlossen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB durch vorbereitende Untersuchungen einzuleiten.

Gemäß der vorbereitenden Untersuchungen befindet sich der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes (Anwesen Würzburger Straße Nr. 19 und Cadolzheimer Straße Nr. 2) städtebaulich in einem desolaten Zustand, für den eine „komplette Neuplanung und -ordnung dringend erforderlich“ ist.

Im städtebaulichen Neuordnungskonzept verdichtet sich diese Empfehlung in einem Bebauungsvorschlag, der auf eine Schließung des nördlichen Blockrandes, im Bereich zwischen der Cadolzheimer Straße, der Lehmusstraße und der Würzburger Straße abstellt. Im Bebauungsvorschlag verläuft die vordere Baugrenze auf Höhe des Bestandsgebäudes Würzburger Straße Nr. 17. Ein Anbau soll auf dessen West- und Ostseite derart erfolgen, dass eine weit vom Straßenraum der Würzburger Straße zurückgesetzte geschlossene Bauzeile entsteht.

Entgegen dieses Vorschlages stellt der Bebauungsplan auf die Etablierung einer am Straßenrand orientierten geschlossenen Blockrandbebauung ab. Hierdurch erhält die Würzburger Straße eine einheitliche bauliche Fassung, die der Städteingangssituation Rechnung trägt. Städtebauliche Vorbilder finden sich im Bereich der südlich anschließenden Strukturen. Im Zusammenhang mit einer hierdurch im Grundsatz verbesserten baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, besteht auch für die rückwärtigen, südexponierten und von den Schallquellen der Straßen abgewandten Grundstücksbereiche mehr Möglichkeitsraum für Gestaltungen bzw. Nutzungen.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Bereinigung der bestehenden städtebaulichen Missstände in Anlehnung an die Sanierungsziele im Sanierungsteilgebiet. Das im Bebauungsplan vorgegebene Ordnungskonzept steuert und sichert planungsrechtlich die beabsichtigte bauliche Neuordnung des nördlichen Blockrandes. Konflikte zum besonderen Städtebaurecht werden nicht gesehen.

4 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

4.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand leitungstechnisch erschlossen. Die Kanäle befinden sich im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Neue Strukturen im Plangebiet können an die bestehenden Kanäle und Leitungen angeschlossen werden.

Vorhabensbedingte Veränderungen am Leitungsbestand (z.B. Umverlegungen) sind mit den jeweiligen Trägern abzustimmen. Bei Auswirkungen auf den angrenzenden öffentlichen Gehweg im Bereich der Cadolzheimer Straße ist das Tiefbauamt der Stadt Fürth frühzeitig zu benachrichtigen. Die Kosten trägt der Verursacher.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Osten von Straßenverkehrsflächen eingefasst. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Sich aus dem Vollzug des Bebauungsplanes ergebende wesentliche Auswirkungen auf die Beschaffenheit bzw. Nutzbarkeit der angrenzenden öffentlichen Räume (Gehweg) werden ausgeschlossen.

Der Baulinienverlauf im Bereich der Cadolzheimer Straße (zwischen dem Anschlusspunkt Cadolzheimer Straße Nr. 6 und ausgerichtet auf die Bauflucht des Gebäude Würzburger Straße Nr. 36), bedingt eine Verkleinerung des öffentlichen Gehweges; Es handelt sich um ein rd. 11 m² großes, dreiecksförmiges Teilstück.

Auswirkungen auf die Barrierefreiheit werden dadurch nicht erwartet. Das bei Verkauf verbleibende Gehweg-Teilstück verbleibt mit einer Breite von >2,5 m.

4.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

4.3.1 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1386 im Kreuzungsbereich Würzburger Straße/ Cadolzheimer Straße ist derzeit ungenutzt und liegt brach.

Das westliche Baugrundstück im Kreuzungsbereich Würzburger Straße/ Lehmusstraße wird von einem Autohandel zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Dazwischen befindet sich ein von der Würzburger Straße weit zurückgesetztes Wohnhaus.

Im Umfeld des Plangebietes dominieren die Wohnnutzungen. Daneben bestehen aber auch gewerbliche Nutzungen der Bereiche Handel (Einzelhandel, Mineralölhandel, Autohandel, Kiosk), Dienstleistung einschließlich Ärztliche Versorgung (Apotheke, Arztpraxis, Beratung), Handwerk (Autoreparatur), Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaft, Café).

Die bestehenden Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes genießen Bestandschutz. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen von bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

4.3.2 Nutzungskonflikte

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage an stark frequentierten Straßen Emissionen in Form von Verkehrslärm, Staub und Geruch ausgesetzt.

Auf Baugenehmigungsebene hat eine individuelle Bewertung eines jeden Bauvorhabens nach den Grundsätzen des Gebotes der Rücksichtnahme zu erfolgen. Mit dem Bauantrag ist daher über einen schalltechnischen Nachweis darzulegen, wie bzw. dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden bzw. sind.

Von den im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen sind ebenfalls Emissionen zu erwarten, die in das Plangebiet einwirken. Maßgebliche Emittenten sind in erster Linie der Autohandel und der Mineralölhandel am Südwest- bzw. Westrand des Plangebietes.

Hinsichtlich der Bestimmung des zulässigen Störgrades im Plangebiet erscheint die Anwendung von Richtwerten wie sie für Mischgebiete gelten, im Zusammenhang mit der vorgefundenen Situation als sachgerecht.

Auf Baugenehmigungsebene ist über schalltechnischen Nachweis ein Einfügen jedweder - nach § 34 genehmigungsfähiger- Nutzung in das Umfeld abzuprüfen.

5 Beschreibung des Umweltzustandes

5.1 Naturraumpotenziale

Wichtig bei der nachfolgenden Betrachtung der Naturraumpotenziale ist die Tatsache, dass es sich bei dem Bebauungsplan um innerstädtische, bebaute (versiegelte) Grundstücke handelt, sodass bereits im Planungsansatz eine vordergründig städtebauliche Fragestellung vorliegt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung der Umweltbelange mit eingeflossen sind. Textlich erläutert werden nur noch die Potenziale, bei denen erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, bzw. die planerisch von Bedeutung sind.

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Naturraum, Topografie	Naturräumliche Haupteinheit: Mittelfränkisches Becken, Untereinheit: Nürnberger Becken und Sandplatten / geringe Reliefenergie	Deutlicher Siedlungsbezug / naturräumliche Eigenart standort- und nutzungsbedingt nicht charakteristisch ausgeprägt	Keine	Keine
Geologie, Böden, Grundwasser	Geologische Raumeinheit: Sandsteinkeuperregion / Standortkundliche Landschaftsgliederung: Rednitz-Senke / Hauptterrasse	Bodenüberprägung durch Bestand schon gegeben; Auffüllhorizont mit einer Mächtigkeit von stellenweise mehreren Metern vorhanden / hohe Versiegelungsrate und Beeinträchtigungen des Grundwassers schon vorhanden / Bereichsweise signifikante Grundwasserbelastung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW)	Weiterer Bodenverlust durch Versiegelung und Einschränkung der Versickerungsrate in den bislang nicht versiegelten Bereichen / Keine nähere und abschließende Beurteilung der Schadstoffsituation möglich	Erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial durch Erhöhung der Versiegelung, Grad der Erheblichkeit aufgrund der Situation vor Ort mit bereits überprägten Böden und der Kleinflächigkeit des Eingriffes aber sehr gering / vgl. Ausführungen zum Schutzgut Mensch
Oberflächen-gewässer	Keine Oberflächen-gewässer natürlicher Entstehung vorhanden	Nicht erforderlich	Keine	Keine
Landschaftsbild, Ortsbild	Stadtlage mit nutzungs- und baulich bedingt heterogenem Erscheinungsbild / Baulücke / nur vom Nahbereich einsehbar / Einzelbaum- und Gehölzbestand vorhanden	Städtebaulicher Missstand durch zum Knotenpunkt orientierte Baulücke in sonst baulich gefasstem Umfeld / vorhandene Gehölze mit raumgliedernder Funktion / keine Beeinflussung der Blickbeziehungen in den Talraum, da bereits verbaut	Überplanung und Neuordnung einer Bestandssituation / keine Fernsichtwirksamkeit / Vorbereitung eines Verlustes von raumwirksamen Gehölzstrukturen	Keine, aus gestalterischen Gründen sind Maßnahmen zur Eingrünung sinnvoll

STADT FÜRTH
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 264a

Potenzielle natürliche Vegetation	Flattergras- Buchenwald	Keine entsprechenden Vegetationszusammensetzungen vorhanden	Keine	Keine
Flora, Biotoypen	Versiegelte Flächen überwiegen / in unversiegelten Bereichen Arten der siedlungstypischen Biotoypen dominant / in Teilbereichen Einzelbäume und Ziergehölze / -hecken des Siedlungsbereiches / Befestigte Fläche im nordöstlichen Teilbereich mit Trittpflanzengesellschaften, zuletzt als PkW-Abstellplatz genutzt	Ein Vorkommen geschützter Arten ist nicht zu erwarten	Verlust von Einzelbäumen möglich	Erheblichkeit durch den möglichen Verlust von Einzelbäumen / der Grad der Erheblichkeit wird aufgrund der standörtlichen Bedingungen als gering eingestuft / aus gestalterischen Gründen sind Maßnahmen zu Begrünung zu empfehlen
Fauna	Synantropen Arten überwiegen / Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden	Vor Durchführung von Anbau-, Umbau oder Abbruchmaßnahmen ist die artenschutzrechtliche Relevanz der Gebäude in Bezug auf Vögel und Fledermäuse fachkundig zu überprüfen	Abhängig vom Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen	Keine; Ggf. unter Berücksichtigung vorgez. Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgebiete, Geschützte Objekte	Keine Schutzgebiete vorhanden	Nicht erforderlich	Keine	Keine
Schutzgut Mensch	Lage in einem bereits durch anthropogene Nutzungen gekennzeichneten Siedlungsbereich / Bodenüberprägung vorhanden / Kennzeichnung als Munitionsverdacht-Belastungsgebiet	Vorbelastungen durch Lärm und Immissionen / keine Erholungsrelevanz / Auffüllkörper mit stellenweise signifikanter Schadstoffbelastung / Negativbescheinigung zum Ausschluss von Kampfstoffen	Signifikante Schadstoffbelastungen in Böden und Grundwasser möglich	Erheblichkeit muss durch eine historische Gebietsrecherche und ggf. weitere Felduntersuchungen ausgeschlossen werden
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter betroffen	Nicht erforderlich	Keine	Keine
Klima, Lufthygiene	Siedlungsklimatisch geprägte Situation mit mikroklimatischer Eigencharakteristik / Verkehrsbedingte Belastungen /	Lufthygienische Vorbelastungen und Lärmimmissionen durch Nutzungen und Fahrzeugverkehr / die Bäume und Gehölzstrukturen im mittleren Teilbereich (Würzburger Straße 17) erfüllen mikroklimatische Funktionen	Keine merkliche, bzw. nur punktuelle Verschlechterung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation zu erwarten	Keine, aus kleinklimatischer Sicht sind Maßnahmen zur Begrünung sinnvoll

5.2 Bewertung der Eingriffsintensität

Die Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange haben deutlich gemacht, dass durch die Planung erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial und die Biotoptypen sowie möglicherweise auf den Menschen zu erwarten sind (vgl. Tab.).

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überprägt; Versiegelungen und Teilversiegelungen sind schon großflächig vorhanden. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg gibt diesbezüglich den Hinweis, dass im Bereich bzw. im Umfeld des Plangebietes ein Auffüllungshorizont mit einer Mächtigkeit von stellenweise bis zu mehreren Metern vorhanden ist und der Auffüllkörper stellenweise signifikante Schadstoffbelastungen aufweist sowie bereichsweise das Grundwasser signifikant mit LHKW belastet ist.

Da die bisher durchgeführten Untersuchungen nicht auf fundierten historischen Standortrecherchen durchgeführt wurden und daher lediglich grob orientierenden Charakter besitzen, ist eine nähere und abschließende Beurteilung der Schadstoffsituation derzeit nicht möglich. Nur über eine historische Gebietsrecherche können die Aspekte der Altlastenrelevanz sowohl hinsichtlich Parameter als auch im Hinblick auf die Örtlichkeit sicher ab- und eingrenzt werden. Im Bebauungsplan wird auf die Durchführung entsprechender Maßnahmen vor Baubeginn hingewiesen. Des Weiteren müssen aus vorgenannten Gründen etwaige Ausbuhmaßnahmen unter gutachterlicher Überwachung (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG) gestellt werden. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Der nördliche Hausgartenbereich innerhalb des Flurstücks 1386/13 wird für die Errichtung von Bebauung (als Angebotsoption) beansprucht. In diesem Bereich ist momentan noch eine natürliche Bodenentwicklung möglich und auch eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich gewährleistet. Auch Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser, Pufferung von Schadstoffen, Bereitstellung von Lebensraum für Bodenorganismen etc. sind in diesem Bereich gegeben.

Wenn auch kleinflächig und in vorbelasteten Bereichen, so muss die Beeinträchtigung des Bodenpotenzials und der Biotoptypen durch den Verlust von Einzelbäumen als erheblich eingestuft werden. Der Grad der Erheblichkeit ist aber als sehr gering zu bewerten, da überwiegend bereits stark überprägte Bodenformationen beansprucht werden. Wertvolle Böden und Böden mit großer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt werden nicht beansprucht.

Aufgrund der Vorbelastungen (bestehende Nutzungen, Verkehr) ist die gesamte ökologische Empfindlichkeit, auch hinsichtlich der Nutzungs- und Schutzkriterien für Natur und Landschaft, ist in der Gesamtbetrachtung als gering einzustufen. Wichtige natürliche Ressourcen werden nicht beansprucht. In Anbetracht der Lage und der standörtlichen Situation muss gewürdigt werden, dass andere Standorte im Stadtgebiet mit ggf. deutlich wertvolleren Strukturen geschont werden.

Da nahezu alle Gebäude (Dachböden, Fensterläden, Wandverkleidungen aus Holz, Windbretter, Zwischendächer, Außenmauern usw.) von Fledermäusen bzw. gebäudebrütenden Vögeln als Quartier genutzt werden können, ist die artenschutzrechtliche Relevanz der Gebäude in Bezug auf Vögel und Fledermäuse durch ein fachkundiges Büro zu prüfen. Es

muss der Nachweis erbracht werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt werden, bzw. dass sie durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) vermieden werden können.

Durch die erheblichen Auswirkungen wird keine Ausgleichspflicht ausgelöst. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan hier der Innenentwicklung dient, wird bereits per Gesetz höher bewertet als die Belange von Natur und Landschaft.

Kompensationen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind daher nicht erforderlich. Es wird empfohlen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzungen (gem. Pflanzen-Auswahlliste, s. Anlage) vorzunehmen.

Zur Beachtung (spätestens) im Baugenehmigungsverfahren sind in die Satzung Hinweise zum Artenschutz, zu Altlasten, zum Schallschutz und zur Kennzeichnung als Munitionsverdacht-Belastungsgebiet eingestellt.

6 Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan Festsetzungen lediglich zur Gewährleistung der unter Kap. 2.2 genannten Zielsetzungen enthalten. Alle nicht im Bebauungsplan gesteuerten Belange können im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 34 BauGB aus der näheren Umgebung abgeleitet werden (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB).

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine dreidimensionale Maßfestsetzung über die Maßbestimmungsfaktoren *Grundfläche* und *Zahl der Vollgeschosse*.

Über die Festsetzung der zulässigen *Höhe der baulichen Anlagen* (Wandhöhe) sollen Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden. Da der Bebauungsplan ein Angebot zur Fortführung der bestehenden Blockrand- bzw. Straßenrandbebauung im Bereich der Cadolzheimer Straße beinhaltet, orientiert sich die festgesetzte Wandhöhe an der Traufe des Bestandsgebäudes Cadolzheimer Straße Nr. 6 (außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches).

6.1.1 Grundfläche (GR)

In Orientierung an einer Vollausschöpfung der durch Baulinien und Baugrenzen vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nicht hinzuzurechnen (abweichende Bestimmung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO); allerdings muss aus siedlungsökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen je Baugrundstück ein Mindestanteil von 20 % von baulichen Anlagen freigehalten bleiben.

Die zulässige Grundfläche beläuft sich insgesamt auf 1.124 m² (798 m² + 326 m²). Bezogen auf die Größe des Plangebietes (rd. 2.354 m²) lässt sich hieraus eine Grundflächenzahl von 0,48 errechnen. Die zulässige Grundfläche im Bereich des zur Würzburger Straße orientierten Baufensters (von 798 m²) berücksichtigt bereits die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der vorderen Baugrenze (gemeint ist die nordöstliche Ecke im Bereich des Knotenpunktes Würzburger Straße/ Cadolzheimer Straße, vgl. Kap. 6.3) ab dem 1. Obergeschoss.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3, 5 BauNVO sowie § 19 BauNVO.

6.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Zur Berücksichtigung des Ortsbildes wird die maximale Wandhöhe über Normal Null (WH max. üNN) für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Wandhöhe ist bei einem Bauwerk mit geneigtem Dach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut bzw. bei einem Flachdachbau die Oberkante der Attika.

Die festgesetzten Wandhöhen über Normal Null (304 m üNN im Bereich der Würzburger Straße und 302 m üNN im Bereich der Cadolzheimer Straße) stellen die oberen Bezugspunkte zur Bestimmung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen dar; Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des Geländes über dem Meeresspiegel, hier 288,5 m entlang der Würzburger Straße / Lehmusstraße und 286,5 m im Bereich der Cadolzheimer Straße.

In Orientierung an der Traufhöhe des angrenzenden Altbaubestandes im Bereich der Cadolzheimer Straße Nr. 6 (außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches) leitet sich aus den festgesetzten Bezugspunkten eine max. Wandhöhe von 15,5 m ab.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3, 5 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO.

6.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Zur Berücksichtigung des Ortsbildes wird die Zahl der Vollgeschosse auf fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 20 BauNVO gelten als Vollgeschosse diejenigen Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (Bayerische Bauordnung) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach Art. 2 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung 1998.

Bei fünf Vollgeschossen kann eine dem baulichen Umfeld angepasste Bebauung realisiert werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO.

6.2 Bauweise

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzung einer Blockrandschließung wird im Plangebiet geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf dem Grundstück. Durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird die städtebauliche Zielsetzung zur Etablierung einer zu den Straßen orientierten Blockrandbebauung gewährleistet.

Baulinien sind entlang der Straßenräume von Würzburger Straße und Cadolzheimer Straße festgesetzt. Auf diesen Linien muss gebaut werden.

Baugrenzen sind in den straßenabgewandten Grundstücksbereichen sowie an den Ecken der Knotenpunkte Würzburger Straße/ Cadolzheimer Straße und Würzburger Straße/ Lehmstraße festgesetzt.

Die zum Straßenraum Würzburger Straße/ Cadolzheimer Straße orientierte vordere Baugrenze (Ecke) darf ausnahmsweise ab dem 1. Obergeschoss durch Vorkragungen des Gebäudes überschritten werden; Dieser Vorbau darf die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes nicht überschreiten. Die Ausnahme wird festgesetzt, um eine städtebaulich-gestalterische Betonung der Knotenpunkt-Situation zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so vorgegeben und festgesetzt, dass ein zwölf Meter tiefes Baufenster angeboten wird. Eine Ausnahme besteht im Südosten des Plangebietes. Hier orientiert sich das durch Baulinien und Baugrenzen vorgegebene Baufenster am Bestandsgebäude Cadolzheimer Straße Nr. 6 (außerhalb des Plangebietes). Dieses Maß (11,04 m) wird unter Berücksichtigung der auf der Gebäuderückseite (Cadolzheimer Straße Nr. 6) befindlichen Balkonanlagen im Plangebiet auf fünf Metern beibehalten.

Zum Knotenpunkt Würzburger Straße/ Lehmusstraße ist das vorgegebene Baufenster abgerückt, um das Sichtfeld auf den bevorrechtigten Verkehr im Bereich der Würzburger Straße freizuhalten. Der annähernd rechtwinklige Verzug des Baufensters in die Lehmusstraße hinein ist aus städtebaulichen Gründen, zur Verbesserung des Lärmschutzes im Blockinnenbereich gewählt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 2, 3, 5 BauNVO.

7 Hinweise

7.1 Pflanzenliste (Auswahl)

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten sowie Stauden und Kletterpflanzen standortgerecht sind, ist der als Anlage beigefügte Liste (Auswahl) zu entnehmen.

7.2 Schutz der bestehenden Straßenbäume entlang der Würzburger Straße

Der Schutz der Straßenbäume entlang der Würzburger Straße ist während der gesamten Bauzeit durch einen ortsfesten Schutzzaun fachgerecht sicherzustellen.

Die Schutzmaßnahme hat gemäß der Bestimmungen der 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) zu erfolgen.

Die genannte Richtlinie kann während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt im Technischen Rathaus, Hirschenstraße 2, 2. Stock, Ebene 2.2 eingesehen werden.

7.3 Regenwassernutzung

Es wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürth (Entwässerungssatzung - EWS) vom 08. Dezember 2005 hingewiesen.

Auf den Privatgrundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des anfallenden Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung von Regenwasser geeignet sind z.B. Zisternen. Es gibt auf dem Markt zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. für die Speisung von Waschmaschinen oder Toilettenspülungen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis beitragen. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.

7.4 Munitionsverdacht-Belastungsgebiet

Das Plangebiet ist nach dem Entmunitionierungsplan der Stadt Fürth als „Belastungsgebiet“ gekennzeichnet. Vor dem Beginn von Bodenarbeiten sollte daher eine Negativbescheinigung durch eine Fachfirma für Kampfmittelstoffe eingeholt werden, um eine sichere Haftungsfreistellung als Grundstückseigentümer(in)/Bauherr(in) zu erreichen.

Es wird auf die allgemeinen Hinweise des Bayerischen Innenministeriums verwiesen (<http://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php>).

7.5 Schalltechnischer Nachweis

Auf Baugenehmigungsebene ist bei Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet über eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

7.6 Altlasten

Zur Beurteilung der Schadstoffsituation ist vor Baubeginn eine historische Gebietsrecherche durchzuführen. In Abhängigkeit der Ergebnisse sind ggf. weitere Felduntersuchungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Sollten Aushubmaßnahmen durchgeführt werden, sind diese gutachterlich zu überwachen (Sachverständiger § 18 BBodSchG). Bei Aushubmaßnahmen ist das Aushubmaterial vom natürlichen anstehenden Boden separat zu erfassen und über die Entsorgung der Aushubmaterialien auf Basis noch durchzuführender repräsentativer Deklarationsanalysen zu entscheiden. Aufgrund festgestellter LHKW-Grundwasserverunreinigungen ist eine Überprüfung der Grundwasserbeschaffenheit rechtzeitig vor dem Beginn von Aushub- bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig.

Alle Maßnahmen sind in Abstimmung und Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und dem Ordnungsamt der Stadt Fürth, Abt. Altlasten und Bodenschutz durchzuführen.

7.7 Bodendenkmäler

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (wie u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde, Fürth.

7.8 Artenschutz

Der Bauherr/ die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten und alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Deshalb ist die artenschutzrechtliche Relevanz zu überprüfen.

Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann u.U. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

7.9 Begrünung von Flachdächern

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung, durch Verdunstung und durch Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens zur Minderung nachteiliger Effekte von Baukörpern bei und werden daher aus ökologischen- und Klimaschutzgründen empfohlen.

Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

Bei Errichtung von Gebäuden mit Flachdach wird empfohlen, eine extensive Dachbegrünung anzulegen.

Anlage – Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	(Acer campestre)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Holzbirne	(Pyrus pyraster)
Silberweide	(Salix alba)
Speierling	(Sorbus domestica)

Bäume 3. Ordnung:

Holzapfel	(Malus sylvestris)
Salweide	(Salix caprea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Großsträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Zweigriffl. Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffl. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Korbweide	(Salix viminalis)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)

Mittelsträucher:

Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Echte Brombeere	(Rubus fruticosus)
Schwarze Weide	(Salix nigricans)
Grau-Weide	(Salix cinerea)

Obstbäume - Apfelsorten:

Alkmene
Baumanns Renette

Biesterfelder Renette
Horneburger Pfannkuchen
Rheinischer Bohnapfel
Boskoop
Danziger Kantapfel
Kasseler Renette
Rote Sternrenette

Obstbäume - Birnensorten:

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneaux
Neue Poiteau
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Obstbäume - Kirschsorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Heimanns Rubinweichsel
Morellenfeuer
Schattenmorelle

Obstbäume - Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche (div. Typen)
Bühler Frühzwetsche
Wangenheimer Frühzwetsche
Mirabelle von Nancy
Ontariopflaume

Kletterpflanzen:

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Efeu (Hedera helix)
Waldrebe (Clematis in Sorten)

Stauden:

Frauenmantel (Alchemilla vulgaris)
Waldsteinie (Waldsteinia geoides)
Goldnessel (Lamium galeobdolon)
Taubnessel (Lamium maculatum)
Blutstorchnabel (Geranium sanguineum)
Gundermann (Glechoma hederacea)