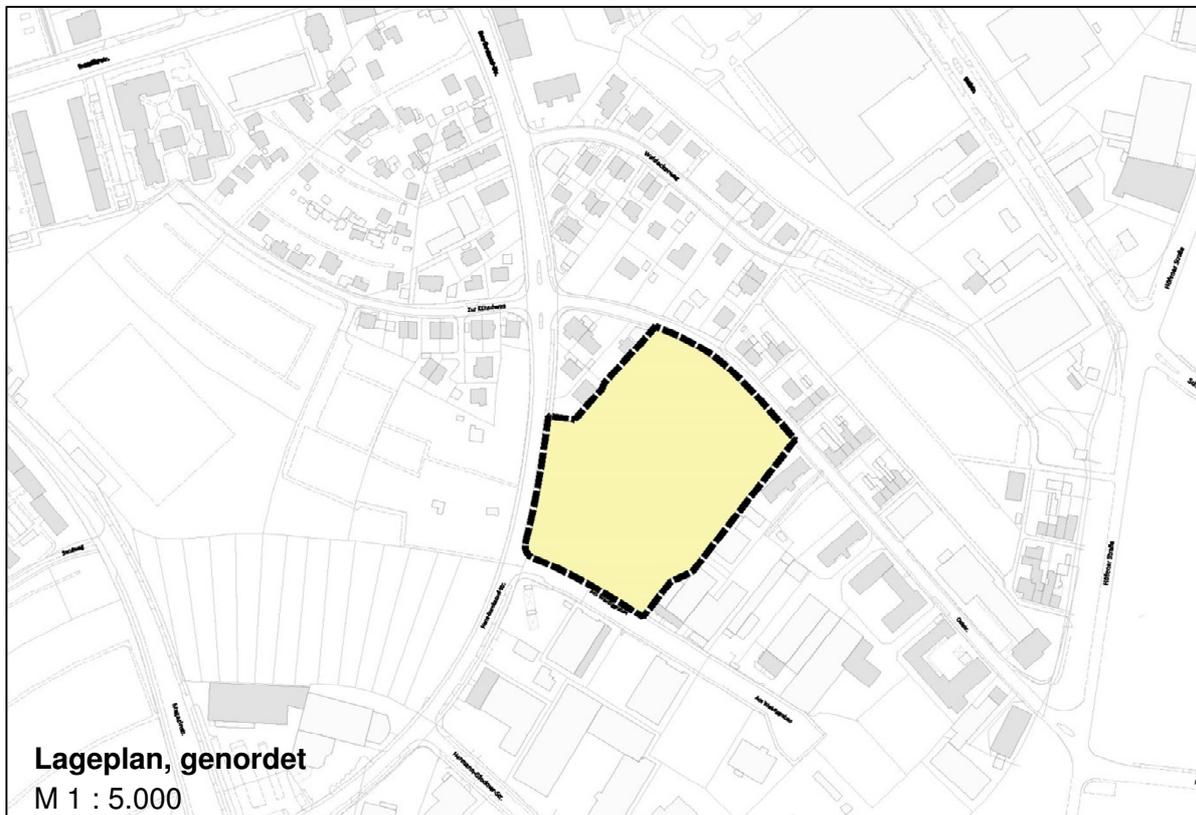




## Begründung

### zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299

„Zwischen Am Weidiggraben, Hans-Bornkessel-Straße und Oststraße“  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)



**Projektstand:** Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Christian Horak/ Dipl.Ing. Stefanie Korda

**Aufgestellt:** 22.12.2015 (i.d.F. vom 31.01.2017)

**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	1	
1.2.3	Beteiligung der Behörden	2	
1.2.4	Bebauungsplan der Innenentwicklung	2	
2	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	3	
2.1	Planungsanlass	3	
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	3	
2.3	Planungserfordernis	3	
2.4	Planungsalternativen	4	
3	Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan	5	
3.1	Raumordnung	5	
3.2	Flächennutzungsplan	6	
4	Städtebauliche Konzeption	7	
4.1	Bebauungskonzept Wohnquartier	7	
4.2	Verbleibender Betriebsstandort	9	
5	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	10	
5.1	Lage und Geltungsbereich	10	
5.2	Siedlung und Ortsbild	10	
5.3	Ver- und Entsorgung	11	
5.4	Nutzungen und Nutzungskonflikte	11	
5.4.1	Schalltechnische Untersuchung	14	
5.5	Gemeinbedarf und ÖPNV	16	
6	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden		Auswirkungen
	17		

6.1	Naturraumpotenziale	18	
6.2	Bewertung der Eingriffsintensität	20	
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	21	
7	Festsetzungen	22	
7.1	Art der baulichen Nutzung	22	
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet	23	
7.1.2	Mischgebiet	23	
7.2	Maß der baulichen Nutzung	24	
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	25	
7.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	26	
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse (Z)	27	
7.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	27	
7.3	Bauweise	29	
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	29	
7.4.1	Baugrenzen	29	
7.4.2	Baulinien	30	
7.4.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	31	
7.5	Verkehrsflächen	31	
7.5.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	32	
7.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	32	
7.6	Flächen für Versorgungsanlagen	33	
7.6.1	Trafostation-Umspannwerk	33	
7.6.2	Kraft-Wärme-Kopplung	33	
7.7	Private Grünflächen „Straßenrandbegrünung“	33	
7.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	34	
7.8.1	Zu pflanzender Baum	34	
7.8.2	Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen „Straßenrandbegrünung“	34	

---

7.8.3	Mindestpflanzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet	35
7.8.4	Gestaltung des Gemeinschaftsplatzes (Gpl)	36
7.8.5	Dachbegrünung Parkhaus	36
7.9	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten und Gemeinschaftsanlagen	37
7.9.1	Flächen für Stellplätze (St)	37
7.9.2	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten als Gemeinschaftsanlage „Parkhaus“ (Ph)	38
7.9.3	Flächen für Gemeinschaftsanlagen „Müllsammelplatz“ (Müll)	38
7.9.4	Flächen für Gemeinschaftsanlagen „Gemeinschaftsplatz“ (Gpl)	38
7.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	39
7.10.1	Lärmschutzwände (L1 und L2)	39
7.10.2	Gewerbelärmabgewandte von Fenstern und Außentüren (L3)	40
7.10.3	Straßenlärmabgewandte Orientierung von Fenstern (L4)	40
7.11	Geltungsbereich	41
8	Örtlich Bauvorschriften	41
8.1	Geltungsbereich	42
8.2	Ausbildung der Dachgeschosse	42
8.3	Dachform und Firstrichtung	42
8.4	Einfriedungen	44
8.5	Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen	
9	Hinweise	44
9.1	Pflanzen-Auswahlliste	44
9.2	DIN-Vorschrift	47
10	Städtebauliche Werte	48
Anlagen		48

**- Städtebauliches Konzept (Gestaltungsplan)**

**- Schalltechnische Untersuchungen (Bericht Nr. ACB-0117-6763/05 vom 20.01.2017 der Accon GmbH, Wemding)**

---

**- Bericht zur geotechnischen und umwelttechnischen Untersuchung (Bericht-Nr. 01 vom 09.07.2016 der CDM Smith Consult GmbH)**

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) BV Am Weidiggraben, Stadt Fürth Stand 03.08.2016 derWLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH**

**- Funktionsweise und Vorteile der Wohnungseigentümergeinschaft (Deutsche Reihenhaus AG)**

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 „Zwischen Am Weidiggraben, Hans-Bornkessel-Straße und Oststraße“ ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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),
- 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) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)

### 1.2 Verfahren

#### 1.2.1 Beschlüsse

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 18.02.2009 das Satzungsverfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB förmlich eingeleitet. Die Veröffentlichung im Fürther Amtsblatt erfolgte am 18.03.2009.

Der Bau- und Werkausschuss hat am 09.12.2015 einen Konkretisierungsbeschluss zur Weiterführung des Verfahrens auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes der Deutschen Reihenhaushaus AG gefasst. Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 wurde in diesem Zusammenhang verkleinert.

#### 1.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 29.01.2016 bis einschließlich 18.02.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Öffentlichkeit ist am 15.02.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Zum Termin ist niemand erschienen.

Die Termine wurden im Fürther Amtsblatt (Nr. 01) vom 20.01.2016 bekanntgegeben.

### 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 29.08.16 und mit Frist bis zum 30.09.16 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 September 2016 und der Bitte um Stellungnahme zugeleitet worden.

### 1.2.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 299 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert 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 Wohnstandort (südlicher Planbereich). Die angedachten Neuordnungsmaßnahmen im nördlichen Planbereich fallen unter den gesetzlichen Auffangtatbestand der sogenannten „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“. Hier steht die Änderung nebst Umnutzung alter Bebauungspläne im Vordergrund.

Die 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 sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- 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
- besteht ein Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch
- liegen die Vorhabensgrundstücke im bebauten Siedlungsbereich und sind von Bebauung umgeben
- handelt es sich nicht um ein Vorhaben von überörtlicher Bedeutung
- handelt es sich nicht um eine Auskragung in den Außenbereich

Da eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern deutlich unterschritten bleibt, ist auch eine Vorprüfung des Einzelfalls entbehrlich (sog. Typ- 1-Fall gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

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.

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

### **2.1 Planungsanlass**

Teilbereiche des Betriebsgeländes eines Süßwarenherstellers sollen nach Aufgabe der Produktion einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Stadt Fürth unterstützt daher das Vorhaben eines Investors zur Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche mit der Zielsetzung einer Folgenutzung als Wohnstandort. Vorgesehen ist die Neuerrichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 49 Wohneinheiten. In diesem Zusammenhang wird der verkleinerte Betriebsstandort des Süßwarenherstellers neu geordnet.

Aus Sicht der Stadt Fürth sollen die Vorhaben im Sinne eines flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch auch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beigetragen werden.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Planung werden folgende allgemeinen Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung und Leitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst
- Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die Errichtung von Eigenheimen
- Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Neuordnung verbleibender gewerblicher Nutzungen in Anlehnung an den städtebaulichen Kontext
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Absicherung der Erschließung des Baugebietes
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

### **2.3 Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 299 (rechtsverbindlich seit dem 18.12.1970; nachfolgend auch Urbebauungsplan genannt) setzt die Vorhabensgrundstücke als Gewerbegebiet im Sinne der

Baunutzungsverordnung 1968 fest. Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO 1968 „dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Bauflächen dar.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist mit dem beabsichtigten Wohnbauvorhaben unvereinbar. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes scheidet aus, da das geplante Vorhaben die Grundzüge der Planung wesentlich berührt. Eine bauplanungsrechtliche Absicherung kann damit nur durch eine förmliche Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Im nördlichen Teilbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes begründet sich das Planungserfordernis aus der Wahrung des Gebietscharakters „Mischgebiet“ bzw. der Abwehr städtebaulicher Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen i. S. d. § 136 Abs. 3 BauGB). Von Bedeutung sind vor diesem Hintergrund die Neuordnungsmaßnahmen im Plangebiet der 11. Änderung im Zusammenspiel mit dem städtebaulichen Kontext und dem Ordnungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 299. Nach Auflassung der Produktionsflächen können die verbleibenden Betriebsteile (Verwaltung, Produktentwicklung und Projektabwicklung) als mischgebietsverträgliche Nutzungen qualifiziert werden („sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“). Der Bebauungsplan Nr. 299 setzt bereits die nordwestlich und südöstlich an den Planbereich der 11. Änderung angrenzenden Bestandsnutzungen als Mischgebiet fest. Tatsächlich vorherrschend sind dort aber Wohnnutzungen. Eine der ein Mischgebiet auszeichnenden Hauptnutzungen ist folglich tatsächlich kaum bzw. gar nicht vorhanden. Die Festsetzung des nördlichen Planbereiches als Mischgebiet stützt insofern das städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungskonzept des Urbebauungsplans, und sichert als bauplanungsrechtliche Grundlage die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe.

## **2.4 Planungsalternativen**

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

Eine inhaltliche Planungsalternative besteht durch ein Festhalten am Status quo. Dementsprechend wäre eine gewerbliche Folgenutzung des brachgefallenen Grundstücksteils anzustreben. Die verbleibenden Betriebsteile wären weiterhin im Gewerbegebiet zulässig. Einschränkungen hinsichtlich des Emissionsverhaltens sich neu ansiedelnder Gewerbebetriebe würden sich allerdings durch das wohngenutzte Umfeld ergeben, sodass der Standort nur für nicht störende Gewerbebetriebe bzw. mischgebietsverträgliche Betriebe infrage käme, was hinsichtlich der Vermarktbarkeit des Grundstückes Nachteile mit sich bringen kann.

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 Wohnungsbauvorha-

bens als bedarfsgerecht bewertet. Das geplante Vorhaben berücksichtigt die anhaltend hohe Nachfrage nach (preisgünstigem) Wohneigentum. Der Standort ist für das geplante Innenentwicklungsvorhaben geeignet. Der Investor hat sich auf die Entwicklung von Wohnanlagen auf innerstädtischen Brachflächen spezialisiert.

Weitere inhaltliche Planungsalternativen ergeben sich durch eine andersartige städtebauliche Konzeption, z.B. hinsichtlich der Gebäudetypologie oder sozialem Wohnungsbau. Nachdem allerdings die Vorverhandlungen zwischen dem Eigentümer, dem Investor und der Stadtverwaltung bereits seit langem wahren und mittlerweile weit fortgeschritten sind, besteht hierfür kein Spielraum. In diesem Zusammenhang ist auch die städtebauliche Entwicklungsabsicht auf den südwestlich des Planbereiches gelegenen Flächen von Bedeutung (eingeleitetes Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 auf der Westseite der Hans-Bornkessel-Straße), wo in erster Linie preiswerter Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern angedacht ist. Vor diesem Hintergrund werden 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.

Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen werden nicht gesehen.

### **3 Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan**

#### **3.1 Raumordnung**

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

„Gegenstand der Landesplanung ist die Ordnung und Entwicklung der Räume in Bayern. Ihr Ziel ist es, auf überörtlicher Ebene die unterschiedlichen Anforderungen an die Nutzung der Räume aufeinander abzustimmen und auftretende Konflikte auszugleichen. Auf der regionalen Ebene wird die Aufgabe der Landesplanung von den [...] regionalen Planungsverbänden wahrgenommen. Die regionalen Planungsverbände sind Körperschaften des öffentlichen Rechts, in denen alle Gemeinden und Landkreise einer Region zusammengeschlossen sind. Der Planungsverband Region Nürnberg ist Träger der Regionalplanung in der Planungsregion 7.

Der [...] Regionalplan ist am 01.07.1988 in Kraft getreten und wurde bzw. wird laufend fortgeschrieben [...]. Er ist ein langfristiges Ordnungs- und Entwicklungskonzept, das auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und in Abstimmung mit den fachlichen Programmen und Plänen nach Art. 15 BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Industrieregion Mittelfranken konkretisiert“ (Planungsverband Region Nürnberg;  
<http://www.nuernberg.de/internet/pim/regionalplan.html> [Zugriff: 06/2016].

Im Regionalplan, Raumstrukturkarte (Stand: 13. Änderung, 2007) ist Fürth als Oberzentrum klassifiziert, gelegen im „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“.

Die Großstadt Fürth (größer 100.000 Einwohner) ist Teil der Metropolregion Nürnberg.

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 „Gewerbliche Baufläche“ gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung berücksichtigt allerdings lediglich den Bestand an Bauungs- oder Flächennutzungsplänen (Stand 31.12.1987).

Die raumordnerische Zielsetzung zur Weiterentwicklung von Gewerbestandorten und Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist an geeignete Standorte geknüpft. Das Plangebiet (11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299) hat jedoch aufgrund der geringen Größe der aufgelassenen Produktionsfläche und der nordwestlich und nordöstlich benachbarten Wohnnutzung seine Eignung als Gewerbestandort verloren.

Konflikte zu den Zielen von Raumordnung und Landesplanung werden nicht gesehen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 29.03.2006 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 als gewerbliche Bauflächen dar.

Südlich und südöstlich des Plangebietes bestehen ebenfalls gewerbliche Bauflächendarstellungen. Nördlich und östlich angrenzende Bereiche stellt der Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dar. Die westlich des Plangebietes verlaufende Hans-Bornkessel-Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Hieran westlich anschließende Kleingartennutzungen sind als Grünfläche „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Die beabsichtigte Neufestsetzung des Plangebietes als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet stimmt 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 des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, muss der Flächennutzungsplan nicht vor der Aufstellung des Bebauungsplanes oder im Parallelverfahren geändert werden, sondern ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Vorgehen ist eine Berichtigung der gewerblichen Bauflächendarstellung in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche entsprechend der Baugebietsfestsetzung im Rahmen dieser 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299.

## 4 Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Bebauungskonzept Wohnquartier

#### **Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept sieht eine Wohnanlage mit 49 Einheiten vor. Die Deutsche Reihenhäuser AG bietet drei, hinsichtlich der Grund- bzw. Wohnfläche unterschiedliche Haustypen zu 85 m<sup>2</sup>, 120 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Jede Wohneinheit erhält einen Hausgarten mit Terrassenanlage nebst Terrassenschrank und Gartengeräteboxen als Kellerersatz. Neben dem überdachten Hauseingangsbereich werden Fahrradboxen installiert.

Die Wohngebäude werden mehrheitlich dreigeschossig (Vollgeschosse) errichtet, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachraum integriert wird.

Eine Gemeinschaftsplatzanlage steht allen Bewohnern als Treffpunkt, Aufenthaltsbereich und Spielplatz zur Verfügung.

Zur Entsorgung des anfallenden Hausmülls werden zwei quartiersbezogene Abfallsammelplätze errichtet.

In den Wohnanlagen der Deutschen Reihenhäuser AG wird generell keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Wohneinheiten bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die Zuwegungen zu den Wohneinheiten, die Grünflächen inklusive des Gemeinschaftsplatzes und die Abfallsammelplätze verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Wegen, Pkw-Abstellflächen und gemeinschaftliche Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten.

#### **Erschließungskonzept**

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an öffentliche Straßenverkehrsflächen. Nördlich angrenzend verläuft die Oststraße. Hier besteht ein Lkw-Fahrverbot, ausgenommen sind Anlieger. Die Oststraße ist im Westen an die Hans-Bornkessel-Straße angebunden. In Gegenrichtung schließt sie auf Nürnberger Stadtgebiet an die Höfener Straße an.

Die Hans-Bornkessel-Straße ist eine stark befahrene innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Sie verläuft Kreisbogenförmig zwischen der Fronmüllerstraße und der Magazinstraße. Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Hans-Bornkessel-Straße.

Die Straße Am Weidiggraben grenzt im Süden an das Plangebiet. Sie mündet als Sackgasse in einer Wendeanlage und ist im Westen ebenfalls an die Hans-Bornkessel-Straße angebunden. Die Straße erschließt hauptsächlich gewerblich genutzte Grundstücke.

Das Plangebiet erhält eine innere Ringstraßenerschließung. Die Planstraßen sollen an die Oststraße im Norden und an die Straße Am Weidiggraben im Süden angebunden werden. Sie erhalten eine Regelbreite von 6,50 m und werden öffentlich gewidmet. Da die Planstraßen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden ist im Rahmen der Erschließungsplanung besonderer Wert auf die Gestaltung der Straße zu legen, um den Eindruck zu vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier nur eine untergeordnete Funktion hat.

Die Hauseingangsbereiche sind über Fußwege mit der Planstraße bzw. mit der bestehenden Hans-Bornkessel-Straße verbunden. Teilweise in Verlängerung dieser Fußwege, teilweise auch direkt an die Planstraßen anschließend, sind Garten- oder Mistwege vorgesehen, die eine separate Erschließung der Gärten gewährleisten.

Die Stellplatzverpflichtung wird gebündelt in einem Doppelstockgaragenhof mit 64 Stellplätzen nachgewiesen. Weitere 10 Stellplätze werden an der Planstraße bereitgestellt. Das Stellplatzangebot berücksichtigt die Mindestvorgaben der Fürther Stellplatzsatzung. Der Doppelstockgaragenhof erhält eine separate Zufahrt an die Straße Am Weidiggraben. Durch die Stellplatzorganisation losgelöst von den Einzelgrundstücken wird der Quell- und Zielverkehr im Bereich der Planstraßen reduziert. Mit Durchfahrtsverkehr ist gar nicht zu rechnen. Dementsprechend wird den Planstraßen eine besondere Aufenthaltsqualität zuteil.

Das zwischen der Oststraße und dem nördlichen Beginn des Planstraßenrings vorgesehene Straßenteilstück erhält eine Breite von 5,67 m. Für dieses Teilstück ist ein Durchfahrtsverbot für den motorisierten Individualverkehr angedacht, um Schleichwegeverbindungen zu unterbinden. Ausgenommen hiervon ist Rettungs- und Entsorgungsverkehr sowie nicht motorisierter Verkehr.

Um dieses Verkehrsvermeidungskonzept zu stärken wird der in Nord-Süd-Richtung, zwischen der Oststraße und der Straße Am Weidiggraben verlaufende Verbindungsstich mit einem Verbot der Ein- und Ausfahrt zu den östlich angrenzenden, vorwiegend gewerblichen Nutzungen belegt.

Die Versorgung des Quartiers mit Strom, Wärme, Kaltwasser, Telefon und Internet sowie Satellitenfernsehen erfolgt über eine Technikzentrale, die in einer handelsüblichen Fertigbeton-Garage untergebracht wird. Ein von hier aus installiertes Stromverteilnetz leitet den von einem Blockheizkraftwerk (BHKW) produzierten Strom in die einzelnen Wohneinheiten. Reicht die vom BHKW produzierte Energie nicht aus, wird Strom aus dem öffentlichen Leitungsnetz bezogen und verteilt. Im Gegensatz dazu wird überschüssiger Strom in das öffentliche Netz eingespeist. Auch die Wärmegrundlast des geplanten Quartiers wird durch das Blockheizkraftwerk sichergestellt. Unterstützung in Spitzzeiten (etwa an langen Winterabenden) bieten Gas-Brennwert-Kessel. Der Vorhabensträger hat hierfür ein erprobtes Nahwärmenetz konzipiert, über das die Wärmeverteilung von der Technikzentrale in jede Gebäude-

einheit erfolgt. Durch die zentrale Wärmeerzeugung in der Technikzentrale und das Nahwärmenetz kann in den einzelnen Häusern auf einen Heizkessel beziehungsweise eine Heiztherme verzichtet werden. Weiterhin wird in jedem Haus eine Wärmeübergabestation installiert, die das Trinkwasser erwärmt (auszugsweise aus: „Wir bauen Zukunft Unser Energiekonzept“; Deutsche Reihenhaus AG, Köln).

### **Grünordnungs- und Freiraumkonzept**

Der Verzicht auf Erschließungsflächen für grundstücksbezogenen ruhenden Verkehr bedingt eine aufgelockerte Struktur und ein hohes Maß an nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die überwiegend als Hausgärten, Vorgartenzonen, Erschließungsflächen und auch als Spiel- und Aufenthaltsbereiche genutzt und gestaltet werden können. Die Begrünung der Hausgärten ist von besonderer Bedeutung, mit positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, die Siedlungsökologie und nicht zuletzt auch auf das Ortsbild. Im Bebauungsplan werden vor diesem Hintergrund Mindestvorgaben durch grünordnerische Festsetzungen vorgegeben.

Da jeder Wohneinheit ein Hausgarten zugeordnet ist, bestehen (zumindest für Kleinkinder) Spielmöglichkeiten im privaten Hausgartenbereich. Öffentlich nutzbare Freiräume innerhalb des Plangebietes beschränken sich im Wesentlichen auf die Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und auf einen am Nordrand des Wohnquartiers vorgesehenen Gemeinschaftsplatz.

## **4.2 Verbleibender Betriebsstandort**

Während der Produktionsbetrieb des Süßwarenherstellers aufgegeben wird, bleiben die Verwaltungsgebäude an der Oststraße erhalten und sollen darüber hinaus erweitert werden (südlicher Büroanbau). Auf den verbleibenden Flächen sollen sich nach Umbaumaßnahmen außerdem die Produktentwicklung und die Projektabwicklung, evtl. Werksverkauf sowie Mitarbeiter- und Kundenparkplätze konzentrieren. Die Produktion ändert sich in Richtung Einzelarbeitsplätze zur Produktentwicklung und Mustermacherei mit folglich deutlich reduziertem Materialumschlag.

Die Erschließung des Betriebsstandortes erfolgt über die Oststraße.

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

### **5.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich rund zwei Kilometer südöstlich des Fürther Innenstadtzentrums. Der Geltungsbereich des Urbebauungsplanes (Nr. 299) umfasst ein rd. 40 ha großes Gebiet im Südosten Fürths, das bis an die Stadtgrenze zur Nachbarstadt Nürnberg reicht. Es wird im Westen durch die Magazinstraße, im Osten durch die Waldstraße und die Höfener Straße begrenzt. Im Norden bildet die Fronmüllerstraße und im Süden und Südosten wiederum die Nürnberger Stadtgrenze die Begrenzung.

Das Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 1,86 ha. Es grenzt im Norden an die Straße Oststraße, im Westen an die Hans-Bornkessel-Straße und im Süden an die Straße Am Weidiggraben und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Fürth: 1951/1, 1951/6, 1951/7, 1951/8 und 1953.

Der genaue Umgriff ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **5.2 Siedlung und Ortsbild**

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit noch Produktionsanlagen eines Süßwarenherstellers. Dementsprechend wird das Plangebiet als gewerblich genutztes Grundstück wahrgenommen, das bebaut ist mit Produktions- und Lagerhallen, Hochbehältern, Schornsteinen sowie Park- und Lagerplätzen. An der Oststraße befinden sich dreigeschossige Verwaltungsbauten. An der Hans-Bornkessel-Straße sowie im Plangebietsinnern sind auch bislang unbebaute, mit Rasen und (Groß)Sträuchern bewachsene Flächen vorhanden, die als Betriebserweiterungsflächen vorgehalten wurden.

Das nähere Plangebietsumfeld wird im Norden und Nordwesten im Wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienhausstrukturen in offener Bauweise geprägt. Es dominieren ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauungen als Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten, überwiegend roten und anthrazitfarbenen Dächern.

Den Einzel- und Doppelhausstrukturen auf der Westseite der Hans-Bornkessel-Straße und südlich der Straße Zur Kühschanze schließen Kleingartennutzungen der „GBV 1897 e. V.“ an. Vorzufinden sind zumeist rechteckige Parzellengrundstücke. Baumbewuchs überragt hier als vertikale Struktur eine Laubenbebauung, gepaart mit Nutz- und Zierpflanzenbewuchs.

Im Bereich der Oststraße befinden sich nordöstlich des Plangebietes dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Nordseitig der Oststraße bestehen giebelständig angeordnete, zweigeschossige Reihenhausstangen in offener Bauweise. Hinsichtlich der Dachlandschaft dominieren ebenfalls rote bis anthrazitfarbene, geneigte Dächer.

Südlich und südöstlich des Plangebietes dominieren heterogene Strukturen gewerblicher Nutzungen. Hier befindet sich nur vereinzelt betriebszugehöriges Wohnen. Auf großen Grundstücken bestehen zumeist große Hallenstrukturen mit Flachdach, Park- und Lagerplätze und bis zu dreigeschossige Verwaltungsbauten.

Die geplanten Strukturen fügen sich, unter Berücksichtigung der vorgefundenen städtebaulichen Ordnung, in das bauliche Umfeld ein. Die Interessen der angrenzenden Gewerbebetriebe werden durch ein Maßnahmenbündel aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gewahrt.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des wasserrechtlich genehmigten Einzugsgebietes der öffentlichen Entwässerungsanlage der Stadt Fürth. Das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser kann grundsätzlich in die öffentliche Entwässerungsanlage übernommen werden. Anschlussmöglichkeiten an die städtische Mischwasserkanalisation befinden sich in der Oststraße, Hans-Bornkessel-Straße und Am Weidiggraben.

Die Kanäle in der Oststraße und in der Hans-Bornkessel-Straße sind nach Angaben des Fürther Stadtentwässerungsbetriebs hydraulisch überlastet. Für die geplante Bebauung ist insofern eine entwässerungstechnische Erschließung mit Anschluss an die Straße Am Weidiggraben erforderlich.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan erhalten alle Leitungsträger (Stadtentwässerung Fürth, infra fürth usw.) Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

### **5.4 Nutzungen und Nutzungskonflikte**

Im Plangebiet befinden sich derzeit verschiedene gewerbliche Produktionsanlagen und Verwaltungsgebäude sowie Fahr- und Stellflächen des Süßwarenherstellers. Der Produktionsbetrieb soll aufgegeben werden. Die Verwaltungsgebäude an der Oststraße werden hingegen erhalten und erweitert. Das Nutzungskonzept sieht auf den verbleibenden Betriebsflächen nach Umbaumaßnahmen die Produktentwicklung und die Projektabwicklung, evtl. Werksverkauf sowie Mitarbeiter- und Kundenparkplätze vor. Der freigewordene südliche Grundstücksteil soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Südwesten befindet sich ein Trafohäuschen der infra fürth.

Zu den verbleibenden emittierenden Anlagenteilen des Süßwarenherstellers zählen Geräuschentwicklungen durch den Pkw-Parkplatz und Lkw-Lieferverkehr inkl. Verladungen. Zu stationär abstrahlenden Schallquellen zählen voraussichtlich Absaugeinrichtungen, Lüftungsanlagen, Klimageräte etc. Die Schalleistungspegel der einzelnen Betriebsanlagen wur-

den in einer schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage zur Begründung, dort S. 9ff) erhoben und bewertet.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen. Darüber hinaus grenzt die mit der Hans-Bornkessel-Straße (6.071 Kfz/Tag<sup>1</sup>) eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße westlich an das Plangebiet. Der Lkw-Anteil beträgt zur Tagzeit 13 % und nachts 20 % (vgl. Schalltechnische Untersuchung, dort S. 14). Wohnnutzungen grenzen im Nordwesten, Nordosten und Norden an das Plangebiet. Auf der Westseite der Hans-Bornkessel-Straße befindet sich auf Höhe des Plangebietes zudem eine Kleingartenanlage.

Zu den schalltechnisch relevanten gewerblichen Nutzungen im südlichen und südöstlichen Umfeld des Plangebietes zählen die Metallbaufirma Japp und eine Selbstbedienungs-Autowaschanlage (Auto-SB-Waschanlage „JoJo“), die auch nachts geöffnet hat. Die Betriebe befinden sich innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete und genießen Bestandsschutz. In den schalltechnischen Beurteilungsgrundlagen wurden darüber hinaus die Betriebe Spielstabil und Autotechnik GmbH Albig berücksichtigt.

In der schalltechnischen Untersuchung sind die emittierenden Umfeldnutzungen im Hinblick auf ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Verkehr und Gewerbe analysiert worden. Im Ergebnis wurde konstatiert, dass durch die Ergreifung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gesundes Wohnen im Plangebiet sichergestellt werden kann. Im Bebauungsplan sind die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen als Festsetzungen berücksichtigt.

Umgekehrt werden durch die Lärmschutzmaßnahmen aber auch die bestehenden Gewerbebetriebe berücksichtigt. Planungsziel in dieser Richtung ist es, den langfristigen Bestand der gewerblichen Nutzung sicherzustellen und Konflikte mit der hinzukommenden Wohnnutzung zu vermeiden.

### **Entmunitionierungsplan**

Das Plangebiet ist gem. Entmunitionierungsplan 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 (vgl. auch Empfehlungen des geotechnischen Berichts; s. Anlage zur Begründung).

### **Bodenschutz**

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet wurde ein geotechnischer Bericht vorgelegt. Die CDM Smith Consult GmbH wurde von der Deutschen Reihenhaus AG beauftragt, eine Baugrunderkundung durchzuführen und eine Bewertung der Baugrundverhältnisse in Hinblick auf die vorgesehene Bebauung vorzunehmen.

---

<sup>1</sup> Verkehrszählung der Stadt Fürth am 18.02.2016

Auf der Grundlage der Ergebnisse, der Laboruntersuchungen und den beim Gutachter vorliegenden Erfahrungen zum Baugrund im Untersuchungsgebiet wurden den angetroffenen Schichten Bodenkennwerte zugeordnet und es wurden Bemessungskennwerte für die vorgesehene Gründung und Hinweise zur Bauausführung mitgeteilt.

Zur bodenschutz- und abfallrechtlichen Einschätzung wurde zusätzlich eine umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes beauftragt. Ergänzend wurde eine Historische Recherche hinsichtlich möglicher altlastenrelevanter Vornutzungen vorgenommen.

#### Gefährdungsabschätzung des Gutachters

Die in den untersuchten Bodenproben ermittelten Schadstoffgehalte liegen im Bereich einer ubiquitären Hintergrundbelastung und stellen keine Überschreitung der für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden – Grundwasser heranzuziehenden Richtwerte dar.

Eine von dem Gelände ausgehende Gefährdung für den Menschen und die Umwelt wurde auf Grundlage der durchgeführten Recherchen zur Nutzungshistorie sowie den vorliegenden Untersuchungen ausgeschlossen. Ein weiterer Handlungsbedarf ist nicht gegeben.

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich die dargestellten Ergebnisse und Folgerungen auf punktuell im Gelände gewonnene Daten beziehen, die naturgemäß kleinräumige Abweichung im Bodenaufbau sowie im Schadstoffinventar und -gehalt nicht wiedergeben können. Insbesondere in den vorliegenden künstlichen Ablagerungen ist von einer heterogenen Schadstoffverteilung auszugehen. Weitere oder in ihrer Konzentration abweichende Schadstoffe als im Gutachten dargestellt, können letztlich nicht völlig ausgeschlossen werden. Die ermittelten Resultate besitzen damit einen orientierenden, indikativen Charakter.

#### Abfallrechtliche Bewertung des Gutachters

Gemäß den vorliegenden Untersuchungsbefunden ist das bei eventuell zukünftigen Erdarbeiten auf dem Gelände anfallende Abtragsmaterial der Geländeauffüllungen zum überwiegenden Teil den LAGA Zuordnungsklassen Z0 und Z1.1 zuzuweisen. Nach den Vorgaben der LAGA kann das Material demnach im Rahmen eines uneingeschränkten (Z0) oder eingeschränkten (Z1.1) offenen Einbaus einer Wiederverwertung zugeführt werden.

#### Weitere Vorgehensweise / Empfehlungen des Gutachters

Es wird empfohlen im Zuge der Umnutzung der Fläche bisher nicht verifizierbare Verdachtsmomente abzuklären. Hierzu zählen die zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht zugängliche ehemalige Werkstatthalle, die Aufstandsfläche des hydraulischen Lastenaufzuges in der Produktionshalle, ein im Plan verzeichneter aber vermutlich nicht realisierten 20.000 l Tanks sowie ein von 1974 bis 1985 genutzter, stillgelegten 1.000 l Altöltank unbekannter Lage.

Die Abklärung der o.g. Verdachtsmomente wird in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz veranlasst. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 5.4.1 Schalltechnische Untersuchung

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Nr. ACB-0117-6763/05 der Firma ACCON GmbH sind die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Lärmimmissionen bestimmt und beurteilt worden.

##### Gewerbelärm

Zum einen sind Gewerbelärmimmissionen maßgebend. Zur Tagzeit wirkt hauptsächlich der Metall- und Stahlbaubetrieb Japp aus den Richtungen Südwest und Südost ein. Zur Nachtzeit strahlt hauptsächlich die Auto-SB-Waschanlage „JoJo“ Am Weidiggraben in Richtung der nächstgelegenen, südwestlich orientierten Gebäudeseiten ab. Darüber hinaus wirkt aus Richtung Norden die Firma Mederer ein, die auf der verbleibenden Restfläche an der Oststraße ihr Verwaltungsgebäude erhält und voraussichtlich erweitert sowie die Produktentwicklung und die Projektabwicklung konzentriert.

Einerseits wird die bestehende Wohnnachbarschaft in der Umgebung des Plangebiets durch die Aufgabe des Fertigungsbetriebs der Firma Mederer eine Verbesserung der Geräuschverhältnisse erfahren. Andererseits ist im Rahmen der Planung der Wohnbebauung der Bestandschutz der Firma Japp und der übrigen relevanten Gewerbenutzungen inkl. des verbleibenden Betriebs Mederer sicherzustellen.

Bezüglich der Berücksichtigung des Gutachtens der Firma Butterback erhielt der Lärmgutachter seitens dieses Unternehmens noch kein Gutachten. Daher hat der Lärmgutachter die Emissionen der Firma Butterback in dem aktualisierten Gutachten mit dem „worst Case“, also mit einem Nachpegel von 35 db(A) berücksichtigt (S. 13 im Gutachten).

Als Ergebnis der schalltechnischen Begutachtung ist zur südöstlichen Bebauungsplangrenze hin eine mindestens 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten und wird nach Süden zur Straße Am Weidiggraben hin als Puffer ein Doppelstockgaragenhof errichtet.

Wegen verbleibender Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26.08.1998 von 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit sind schalltechnisch verträgliche Grundrissorientierungen vorzunehmen. Bei den südöstlich und südwestlich angeordneten Baufeldern G, I, K und L sind öffentbare Fenster, Fenstertüren etc. von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07<sup>2</sup> (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ruheräume) ausschließlich zu den Gewerbelärm abgewandten Gebäude-Innenseiten unterzubringen.

##### Straßenverkehr

Zur Abschirmung der Lärmimmissionen der westlich am Plangebiet vorbeiführenden Hans-Bornkessel-Straße, deren Verkehrsaufkommen aufgrund einer Verkehrszählung am 18.02.2016 bei DTV = 6.071 Fahrzeuge pro 24 Std. liegt, wird zwischen den nächstgelegenen Baufeldern E und G eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

---

<sup>2</sup> Zu beziehen: Beuth Verlag GmbH, Berlin; vgl. auch Ausführungen in Kap. 9.2.

Wegen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) und auch der um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die vor allem an den Straßen zugewandten Gebäudeseiten verbleiben, sind weitergehende Maßnahmen, vorzugsweise angepasste Grundrissorientierungen, erforderlich.

So sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. vor allem deren zur Belüftung vorgesehene Fenster zu Gebäudeseiten ohne Grenzwert-Überschreitungen und möglichst ohne Orientierungswert-Überschreitungen zu orientieren. Nach Möglichkeit ist eine Ausrichtung in Richtung Osten anzustreben.

Wenn entsprechende Grundrissorientierungen nicht für alle von Grenzwert-Überschreitungen betroffenen, schutzbedürftigen Räume möglich sind, können als Alternative passive Maßnahmen umgesetzt werden. Ferner kann ein schallgedämmtes, mechanisches Lüftungssystem eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

#### Schienen- und Gesamtverkehr

Von der Deutschen Bahn AG wurden am 16.06.2016 für die nördlich und östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 1.000 m verlaufenden Bahnstrecken 5950 sowie 5900, 5907 und 5972 Prognosezugzahlen herausgegeben.

Auf dieser Grundlage wird zur Tagzeit durch den Bahnverkehr die Geräuschsituation gegenüber der Straßenlärmsituation zur Hans-Bornkessel-Straße hin nicht wesentlich erhöht. Es treten keine zusätzlichen Grenzwert-Überschreitungen auf.

Zur Nachtzeit übertrifft dagegen der prognostizierte Schienenverkehrslärm den Straßenverkehrslärm deutlich. Es treten an den meisten Immissionsorten bedeutende Pegelerhöhungen über den Orientierungswert und auch Immissionsgrenzwert hinaus ein.

Dies ist vor allem auch in den hohen, erfahrungsgemäß überhöhten Nachtprognosezahlen zum Güterschienenverkehr begründet. In den Schallausbreitungsrechnungen sind zudem nicht die Abschirmungen durch die vorhandenen Bebauungen zwischen den Schienenverkehrswegen und dem Plangebiet eingerechnet, sodass an der Mehrzahl der Immissionsorte zumindest von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ausgegangen werden kann.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Außenwandkonstruktionen von Wohn- und Schlafräumen sind entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1:2016-07 i.V.m. DIN 4109-2:2016-07 auszuführen, indem der am jeweiligen Immissionsort vorherrschende Lärmpegelbereich und daraus die erforderlichen Bauschalldämmmaße bestimmt werden. Hierbei sind die Summenpegel aus Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu bilden (Beurteilungspegel: s. Ergebnistabellen in der Anlage 7.1 (Gewerbelärm) und in der Anlage 9 (Gesamtverkehrslärm) des schalltechnischen Untersuchungsberichts).

Für den Fall, dass letztlich Fenster schutzbedürftiger Räume an Fassadenseiten mit Grenzwert-Überschreitungen vorgesehen werden, sind erhöhte Anforderungen an die Luftschall-

dämmung zu beachten. Dabei übertreffen die Geräuschpegel des Verkehrslärms deutlich denen des Gewerbelärms.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Spalte 2, ergibt sich nach Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2:2016-07 für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel und für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht). Beträgt bei Verkehrslärm die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB.

Bei Beurteilungspegeln von tagsüber bis zu 63 dB(A) und nachts bis zu 56 dB(A) ist nach der DIN 4109-1:2016-07 zur Auslegung der erforderlichen Bauschalldämmmaße somit die Nachtzeit relevant. Zur Bestimmung des Außenlärmpegels sind die Nachtwerte um 13 dB zu erhöhen, sodass sich Außenlärmpegel von bis zu 69 dB(A) ergeben.

Gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 (s. Kap. 7.10.3) liegen im vorliegenden Fall somit Lärmpegelbereiche von bis zu IV vor. Der Lärmpegelbereich IV macht infolge dessen ein mittleres Schalldämmmaß für die Umfassungsbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von  $R'_{w,ges} = 40$  dB und in der Regel Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Bei weniger als 63 dB(A) reicht in der Regel die Schallschutzfensterklasse 2 aus. Daneben sind Lüftungseinrichtungen einzuplanen.

Zur Berechnung der Einzel-Bauschalldämmmaße der Bauteile muss im Rahmen des Nachweises der errechnete Wert um einen Sicherheitsbeiwert vermindert und das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß mit dem Summanden  $K_{AL}$  (Berücksichtigung des Verhältnisses von Außenwandflächen zu Grundfläche des Raumes) korrigiert werden (s. Auszug aus der DIN 4109-2:2016-07 in der Anlage 11.2.)

## 5.5 Gemeinbedarf und ÖPNV

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Angebote zur Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten des Gemeinbedarfs (in unterschiedlicher Trägerschaft). Einen Überblick über bestehende Einrichtungen und Adressen nebst weiterführenden Informationen liefert die Homepage der Stadt Fürth (<http://www.fuerth.de/Home/Leben-in-Fuerth.aspx>; Zugriff: 05/2016).

Verschiedene Angebote zur Kinderbetreuung befinden sich in der Umgebung des Plangebietes. Die nächstgelegenen Angebote zur Kinderbetreuung befinden sich in den Straßen Marsweg und in der Waldstraße (Kinderhort, Kinderkrippe, Kindertagesstätte, Kindergarten) in rd. 500 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet.

Zu den nächstgelegenen Grundschulen zählen die Grundschule Fürth John-F.-Kennedy-Straße (John-F.-Kennedy-Straße 23, rd. 800 m entfernt) und eine Humanistische Grundschule (Waldstraße 62, rd. 500 m entfernt) sichert die Schulversorgung.

An der Hans-Bornkessel-Straße, direkt am Westrand des Plangebietes, befindet sich der nächstgelegene Haltepunkt „Am Weidiggraben“ im ÖPNV. Die Buslinie 177 stellt eine Verbindung mit dem Fürther Stadtzentrum und dem Hauptbahnhof einschließlich U-Bahnanschluss sicher.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsausgleichspflicht besteht folglich nicht.

Gleichwohl hat eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft zu erfolgen. 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.

Der Urbebauungsplan sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, die ausschließlich der Würdigung der Belange von Natur und Landschaft dienen. Vielmehr steht die bauliche Ausnutzung im Vordergrund der Urplanung. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, unter Aufgabe der gewerblichen Baugebietsfestsetzung nebst damit verbundener Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Neuordnung des verbleibenden, deutlich verkleinerten Gewerbes in einem Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie eine Wohnfolgenutzung in Form von Einfamilienhäusern mit Hausgärten, festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet, planungsrechtlich abzusichern. Gegenüber der Urplanung ergibt sich dadurch eine Verbesserung aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft.

Durch das Innenentwicklungsvorhaben können u.U. wertvollere Bereiche an anderer Stelle (z.B. im Außenbereich) unangetastet bleiben. Durch geeigneten Pflanzeneinsatz im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (u.a. Hausgärten) lässt sich des Weiteren eine siedlungsökologische Wertsteigerung erreichen. Mindestvorgaben werden im Bebauungsplan über grünordnerische Festsetzungen getroffen.

## 6.1 Naturraumpotenziale

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung der Umweltbelange mit eingeflossen sind. Dort werden die Zusammenhänge zwischen Bestandssituation und Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erläutert.

Die Ergebnisse einer beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegen inzwischen vor. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage hinzugefügt. Die (relevanten) Träger öffentlicher Belange erhalten dann mit Informationsschreiben zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nochmals die Gelegenheit, sich auch zur saP zu äußern.

Gemäß saP-Voreinschätzung (W L G Wollborn LandschaftsArchitekten GmbH, E-Mail v. 25.04.2016) liegt vermutlich kein Verbotstatbestand wegen geschützter Arten vor. Das Untersuchungsprogramm wurde mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz abgestimmt und umfasst in erster Linie die Reptilien, Fledermäuse und Vögel.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Naturraum/ Topografie</b>	Naturräumliche Haupteinheit: Fränkisches Keuper-Liasland, Untereinheit: Sandgebiete östlich der Rednitz-/Regnitz-Achse / ohne besondere Reliefenergie	Deutlicher Siedlungsbezug / naturräumliche Eigenart standort- und nutzungsbedingt nicht charakteristisch ausgeprägt	Keine	Keine
<b>Geologie, Böden, Grundwasser</b>	Geologische Raumeinheit: Sandsteinkeuperregion, Haupteinheit: Blasensandstein / Terrassensande und -schotter mit Flugsandüberdeckung / Grundwasser bei 290 m NN	Geologie natürlich ausgeprägt / Bodenüberprägung durch Festsetzungen des Urbanisationsplanes und bestehende Nutzungen bereits gegeben	Keine; Durch die Änderung werden keine Auswirkungen hervorgerufen, die nicht schon in der Urfassung des Urbanisationsplanes zulässig gewesen wären	Keine; Eingriffe in den Bodenhaushalt sind auf der Grundlage des bestehenden Urbanisationsplanes bereits zulässig
<b>Oberflächen- gewässer</b>	Keine Oberflächen- gewässer natürlicher Entstehung vorhanden	Nicht erforderlich	Keine	Keine
<b>Landschaftsbild, Ortsbild</b>	Siedlungslage mit heterogenem Erscheinungsbild / nur vom Nahbereich einsehbar	Siedlungstypische Nutzungen sind durch die Festsetzungen des Urbanisationsplanes bereits zulässig	Überplanung und Neuordnung einer Bestandssituation / Grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung der Siedlung / keine Fernsichtwirksamkeit oder bedeutende Blickbeziehungen betroffen / Verbesserung der Situation durch Regulierung der baulichen Ausnutzbarkeit	Keine

**STADT FÜRTH**  
**Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299**  
**„Zwischen Am Weidiggraben, Hans-Bornkessel-Straße und Oststraße“**

<b>Potenzielle natürliche Vegetation</b>	Drahtschmielen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Buchenwald	Keine entsprechenden Vegetationszusammensetzungen vorhanden	Keine	Keine
<b>Flora/ Biototypen</b>	Biototypen werden durch Festsetzungen des Urbebauungsplanes bestimmt / nicht überbaute Flächen mit Extensivgrünland	Ruderalisierte Wiese mit wenig typischen Wiesenarten / Vorkommen geschützter Arten nicht zu erwarten	Durch die Planänderung werden keine wesentlichen Biotopveränderungen hervorgerufen, die nicht auch schon auf der Grundlage des Urbebauungsplanes möglich gewesen wären	Keine; Eingriffe sind auf der Grundlage des Urbebauungsplanes bereits zulässig
<b>Fauna</b>	Synantropen Arten überwiegen	Keine geschützten Arten dauerhaft zu erwarten	Keine	Keine
<b>Schutzgebiete, Geschützte Objekte</b>	Keine Schutzgebiete vorhanden	Nicht erforderlich	Keine	Keine
<b>Schutzgut Mensch</b>	Typische Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich	Siedlungstypische Vorbelastungen durch Lärm- und Staubimmissionen / Planungsraum ohne Erholungsrelevanz	Keine	Keine
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Es sind keine Kultur oder sonstigen Sachgüter von der Planänderung betroffen	Nicht erforderlich	Keine	Keine
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Siedlungsklimatisch geprägte Situation mit mikroklimatischer Eigencharakteristik	Lufthygienische Vorbelastungen und Lärmimmissionen durch Nutzungen und Fahrzeugverkehr	Keine merkliche bzw. nur punktuelle Verschlechterung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation zu erwarten	Keine

Die Ergebnisse der nun vorliegenden saP können wie folgt zusammengefasst werden:

Es wurde nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Arten Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse untersucht und bewertet.

Zusammenfassung Vögel: Auf dem für den Rückbau vorgesehenen Gebäude befindet sich ein Brutplatz des Hausrotschwanzes. Das auf der Brachfläche stehende Gebüsch dient zumindest als Teil des Reviers eines Dorngrasmückenpaares.

Zauneidechse: Eine aktuelle Besiedlung des Plangebietes durch die Zauneidechse kann nach bisherigem Ermessen so gut wie ausgeschlossen werden.

Fledermäuse: Eine aktuelle Besiedlung der für den Rückbau vorgesehenen Gebäude durch Fledermäuse kann nach bisherigem Ermessen so gut wie ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Nach den Ergebnissen der Abschichtung und der 2016 durchgeführten Geländebegehungen sind Vögel die einzige Artengruppe, die für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im

Plangebiet zu berücksichtigen sind. Die folgenden Maßnahmen beziehen sich auf diese Artengruppe

#### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

1. Rodungsarbeiten im Planungs- bzw. Eingriffsbereich nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar);
2. Gebäuderückbau im Planungs- bzw. Eingriffsbereich nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar).

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

1. Aufstellung von mindestens zwei Nistkästen (Typ: Halbhöhle) für den Hausrotschwanz an benachbarten Gebäuden bzw. an den neuen Gebäuden (falls diese zur nächsten Brutzeit Anfang April soweit besiedelbar sind);
2. Alternativ dazu können durch geringfügige architektonische Gestaltungsmaßnahmen mindestens zwei entsprechende Nischen, Halbhöhlen oder Höhlen (Innenmaße: mindestens ca. 15 cm Höhe, 15 cm Breite und 15 cm Tiefe) mit größerem Einflugloch (ca. 10 cm Höhe und 15 cm Breite) in den neuen Gebäuden integriert werden, z. B. im Traufkasten oder auf Balken und Sims;en;
3. Bepflanzung von blütenreichen, beerentragenden einheimischen Sträuchern (auf insgesamt mindestens 50 laufende Meter) am Rande der Planungsfläche.

## **6.2 Bewertung der Eingriffsintensität**

Die Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange haben deutlich gemacht, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf das Bodenpotenzial sind räumlich begrenzt und beziehen sich ausschließlich auf das eigentliche Plangebiet. Räumliche und funktionale Wechselwirkungen, die sich auf die Situation vor Ort oder auf benachbarte Flächen merklich auswirken würden, sind nicht zu erwarten. Es ist auch zu beachten, dass der gesamte Änderungsbereich inklusive seines Umfeldes durch gewerbliche Nutzungen, Verkehrsachsen, etc. vorbelastet ist. Die gesamte ökologische Empfindlichkeit des Änderungsbereiches, auch hinsichtlich der Nutzungs- und Schutzkriterien für Natur und Landschaft, ist in der Gesamtbetrachtung als eher gering einzustufen. Wertvolle Böden und Böden mit großer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt werden nicht beansprucht. Erheblichkeit wird deshalb nicht abgeleitet.

Durch das Innenentwicklungsvorhaben können u. U. wertvollere Bereiche an anderer Stelle (z.B. im Außenbereich) unangetastet bleiben. Durch die Änderung der Nutzungsart und damit zusammenhängend des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch geeigneten Pflanzeneinsatz im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann eine siedlungsökologische Wertsteigerung erreicht werden. Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen bleibt zudem die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich gewährleistet.

Mindestvorgaben zur Grüngestaltung und zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen getroffen. Durch Baukörperfestsetzung wird der bauliche Eingriff (Hauptnutzungen) auf das städtebaulich gewollte Mindestmaß beschränkt.

Im beschleunigten Verfahren gelten (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- Ausgleichspflicht besteht folglich nicht. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken:

- Maß der baulichen Nutzung
- Grünflächen
- Gemeinschaftsplatz
- Verschiedene Pflanzfestsetzungen
- Dachbegrünungsvorgabe für den Doppelstockgaragenhof

### **6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Unter den Begriff des Klimaschutzes fallen Maßnahmen, mit denen versucht wird, die Erderwärmung zu verringern. Unter Klimaanpassung sind Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen.

Nach dem BauGB-ÄndG 2011 soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden. Hierbei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Die über den Urbebauungsplan seit den 1970er Jahren vorgezeichnete bauliche Entwicklung im Plangebiet und in dessen östlicher und südlicher Umgebung als Gewerbe- und Industriegebiet ist als klimarelevante Vorbelastung zu werten; klimarelevante Eingriffe sind bereits zulässig. Durch die im Änderungsbereich vorgesehene Anpassung der Gebietsart von Ge-

werbegebiet in Misch- und Wohngebiet ergibt sich eine Verschlechterung der baulichen Ausnutzung (Maß der baulichen Nutzung). Verschlechterungen der klimatischen Situation werden dadurch bereits vermieden. Durch die Standortwahl können andere, u. U. sensiblere Bereiche geschont werden.

Im Bereich des geplanten Wohngebietes wird die Versiegelung durch Baukörperfestsetzung auf ein Mindestmaß beschränkt. Im Rahmen einer im Wesentlichen individuellen Garten- und Freiflächengestaltung werden klimarelevante Flächen zur Verfügung gestellt bzw. erhalten. Im Bereich des geplanten Mischgebietes erfolgt eine Anpassung und Verkleinerung des Baufensters in Orientierung an das Neuordnungskonzept des Betriebsstandortes.

Als „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ sieht der Bebauungsplan die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung vor. Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Strom, Wärme, Kaltwasser, Telefon und Internet sowie Satellitenfernsehen erfolgt über eine Technikzentrale. Ein von hier aus installiertes Stromverteilnetz leitet den von einem Blockheizkraftwerk (BHKW) produzierten Strom in die einzelnen Wohneinheiten. Auch die Wärmegrundlast wird durch das Blockheizkraftwerk sichergestellt. Durch ein Nahwärmenetz erfolgt die Wärmeverteilung in jede Gebäudeeinheit.

Darüber hinaus dienen die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen je Wohneinheit, zu Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen, zum Anpflanzen von Bäumen und zur Dachbegrünung des Parkhauses der Klimaanpassung.

## **7 Festsetzungen**

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Änderungsbereich 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.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im Urbebauungsplan bestehende Festsetzung als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO 1968 wird verworfen und der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO neu festgesetzt.

### 7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption der Deutschen Reihenhaus AG (vgl. Kap. 4.1) wird der südliche Teil des Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Von den genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes und somit ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets. Die insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störungen sind unzumutbar. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes stellt es für Gartenbaubetriebe keinen wirtschaftlich rentablen Standort dar.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO.

### 7.1.2 Mischgebiet

Nach Aufgabe des Produktionsbetriebes und des damit verbundenen wesentlich veränderten Emissionsverhaltens bedürfen die verbleibenden Anlagenteile des Süßwarenherstellers nicht mehr der Lage in einem Gewerbegebiet. Im städtebaulichen Kontext mit den westlich und östlich des Änderungsbereiches (auf der Südseite der Oststraße) bestehenden Nutzungen, die der Urbebauungsplan bereits als Mischgebiet festsetzt, wird der verkleinerte Betriebsstandort der Firma Mederer als Mischgebiet neu festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO<sup>3</sup> in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Ausnahmsweise können gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Von den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

nicht Bestandteil des Mischgebietes und somit ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen ebenfalls nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets. Die insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störungen sind innerhalb des wohngenutzten Umfeldes unzumutbar. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes stellt es für Gartenbaubetriebe keinen wirtschaftlich rentablen Standort dar.

Vergnügungsstätten fügen sich nicht in das städtebauliche Umfeld ein, das in diesem Bereich der Oststraße in erster Hinsicht durch Wohnnutzungen und durch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung und Verwaltung) geprägt wird. Bei Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde sich der Gebietscharakter nachteilig verändern und negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts würden zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebiets führen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO und § 6 BauNVO.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung,

---

<sup>3</sup> Es handelt sich hierbei um nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

d.h., es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden. Dies erfolgt im Änderungsbereich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse (Z). Das Erfordernis ergibt sich aus § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen vorzugeben sind.

Die Festsetzung des Steuerungsfaktors der Höhe der baulichen Anlagen dient neben der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes in erster Linie der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes entsprechend der Berechnungen und daraus resultierender Maßnahmen des schalltechnischen Gutachtens.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) war im Urbebauungsplan bereits als Kriterium der städtebaulichen Dichte festgesetzt. Sie stellt eine Alternative zur o.g. eindeutigen Maßvorgabe dar und darf auch kumulativ mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Geschossflächenzahl dient nicht zuletzt als Grundlage für die Baugenehmigung oder der Ermittlung von Erschließungsbeiträgen.

Im Urbebauungsplan war im Änderungsbereich eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Sie erübrigt sich im Zusammenhang mit der Änderung der Gebietsart im Änderungsbereich. Die Baumassenzahl ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO nur für Gewerbe- und Industriegebiete sowie für sonstige Sondergebiete vorgesehen.

### 7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl dient u.a der Einhaltung von Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken und gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Die im Urbebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ 0,8 wird im Änderungsbereich verworfen. Entsprechend der Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung ist eine Anpassung der Grundflächenzahl erforderlich.

Im **Mischgebiet** wird die Grundflächenzahl (wie schon im Urbebauungsplan erfolgt) entsprechend der für das Baugebiet vorgegebenen Höchstgrenze (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) auf GRZ 0,6 festgesetzt. Dadurch verbleiben dem bestehenden Gewerbebetrieb noch ausreichend Entwicklungsspielräume am verkleinerten Betriebsstandort. Unter Hinzuziehung der gesetzlichen Überschreitungsregel in § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine max. Grundflächenzahl von 0,8.

Berechnung der zulässigen Grundfläche:

Größe des Baulandes (= Mischgebiet)  $4.490 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 2.694 \text{ m}^2$  plus Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO / GRZ max. 0,8 =  $3.592 \text{ m}^2$

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird die Grundflächenzahl in Orientierung an der für Wohngebiete im Sinne der §§ 3 und 4 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen auf GRZ 0,4 neu festgesetzt. Unter Hinzuziehung der gesetzlichen Überschreitungsregel in § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine max. Grundflächenzahl von 0,6.

Berechnung der zulässigen Grundfläche:

Größe des Baulandes (= Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche 1 –Hans-Bornkessel-Straße-)  $5.517 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 2.207 \text{ m}^2$  plus Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO =  $3.310 \text{ m}^2$

Größe des Baulandes (= Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche 2)  $3.538 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 1.415 \text{ m}^2$  plus Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO =  $2.123 \text{ m}^2$

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

## 7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche errichtet werden dürfen und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Im Urbebauungsplan war die Geschossflächenzahl auf GFZ 2,2 festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Änderungsbereich verworfen.

Im **Mischgebiet** wird die Geschossflächenzahl entsprechend der für das Baugebiet vorgegebenen Höchstgrenze (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) auf GFZ 1,2 neu festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von  $5.388 \text{ m}^2$  ( $4.490 \text{ m}^2 \times 1,2$ ).

Die Bestandsgeschossflächen des zu erhaltenden Gebäudebestandes auf dem Betriebsgrundstück belaufen sich auf rd.  $3.200 \text{ m}^2$ . Hierbei wurden die beiden Verwaltungsbauten (Oststraße 94 und das nordwestlich angrenzende L-förmige Gebäude) mit jeweils IV Vollgeschossen sowie das südlich des Gebäudes mit der Hausnummer 94 verbleibende Hallengebäude (anteilig) mit I Vollgeschoss in Ansatz gebracht.

Demnach verbleiben noch ca.  $2.188 \text{ m}^2$  Geschossfläche und somit ausreichend Entwicklungsspielräume am verkleinerten Betriebsstandort.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird die Geschossflächenzahl entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Vorhabens der Deutschen Reihenhäuser AG auf GFZ 1,2 neu festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von  $6.620 \text{ m}^2$  für die Teilfläche 1 ( $5.517 \text{ m}^2 \times 1,2$ ) bzw.  $4.246 \text{ m}^2$  für die Teilfläche 2 ( $3.538 \text{ m}^2 \times 1,2$ ).

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO.

### 7.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach Art. 2 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung 1998. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Im Urbebauungsplan war die Zahl der Vollgeschosse auf  $Z = IV$  als Höchstgrenze festgesetzt. Sie wird im Änderungsbereich nur teilweise verworfen, weil die bestehenden Gebäude an der Oststraße diese Vorgabe bereits ausschöpfen, sodass eine Reduzierung zu Problemen im Fall von Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen führen könnte.

Im **Mischgebiet** wird somit an der Festsetzung von IV Vollgeschossen als Höchstmaß bezogen auf die o.g. Gebäude festgehalten. Für daran südwestlich angrenzende Erweiterungsvorhaben wird die Zahl der Vollgeschosse auf  $Z = II$  als Höchstmaß herabgesetzt, um Konflikte (Belichtung) zum weiter südlich geplanten Wohnbauvorhaben zu vermeiden.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption die Zahl der Vollgeschosse auf  $Z = III$  als Höchstmaß neu festgesetzt. Die ohne Keller vorgesehenen Wohngebäude sind vorwiegend zweigeschossig plus Satteldach geplant; das Dachgeschoss ist i.V.m. vereinzelt geplanter Gauben (gem. der o. g. Vollgeschossdefinition) mehrheitlich als Vollgeschoss zu bewerten. Bei Vollausschöpfung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist das III. Vollgeschoss in den Dachraum zu integrieren (vgl. Kap. 8.2).

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO.

### 7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Aus Lärmschutzgründen und zur Berücksichtigung des Ortsbildes werden im Allgemeinen Wohngebiet für die jeweiligen Hauptnutzungen Mindest- bzw. Maximalhöhen als Wandhöhe (WH) bzw. Oberkante (OK) festgesetzt. Die Höhenangaben sind den schalltechnischen Untersuchungen entlehnt. Die Wandhöhe entspricht dabei den Angaben zur Traufhöhe im Gutachten; die Oberkante entspricht der Firsthöhe.

Die Wandhöhe ist bei einem Bauwerk mit geneigtem Dach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut bzw. bei einem Flachdachbau (z.B. Parkhaus) die Oberseite der Attika. Die Oberkante ist bei einem Gebäude mit Satteldach höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Oberseite Firstziegel).

Die Wandhöhe wird als Mindest- oder als Maximalhöhe unterschiedlich festgesetzt. Die Oberkante wird als Mindesthöhe festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können auf der Grundlage des § 18 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Die im Satzungsteil festgesetzten Höhen über Normal Null stellen die oberen Bezugspunkte dar; der untere Bezugspunkt ist jeweils die Höhe des Geländes über dem Meeresspiegel<sup>4</sup>.

Aus den festgesetzten Werten leiten sich folgende Mindestwandhöhen bzw. untere Bezugspunkte ab:

- 5,80 m für die Gebäude innerhalb der Baufelder G, I, K, und L

Baufeld im Bebauungsplan	I	G	L	K
Höhe üNN (unterer Bezugspunkt)	298,5	299,1	299,0	298,5

- 5,65 m für die Gebäude innerhalb der Baufelder C und E

Baufeld im Bebauungsplan	C	E
Höhe üNN (unterer Bezugspunkt)	298,5	298,8

Folgende Maximalwandhöhen:

- 6,50 m für die Gebäude innerhalb der Baufelder A, B, D, und F

Baufeld im Bebauungsplan	A	B	D	F
Höhe üNN (unterer Bezugspunkt)	299,25	299,25	299,25	299,25

- 5,95 m für die Gebäude innerhalb der Baufelder H und J

Baufeld im Bebauungsplan	H	J
Höhe üNN (unterer Bezugspunkt)	299,3	299,3

Folgende Mindestoberkanten:

- 9,00 m für die Gebäude innerhalb der Baufelder I und K

Baufeld im Bebauungsplan	I	K
Höhe üNN (unterer Bezugspunkt)	298,5	298,5

- 3,50 m für den Doppelstockgaragenhof (unterer Bezugspunkt 299,3 m üNN)

In den Fällen, in denen eine Oberkante der Gebäude nicht explizit festgesetzt wurde, ergibt sich die maximale Höhe aus der Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse, verbunden mit der Bauvorschrift zur gestalterischen Einbindung des III. Vollgeschosses in den Dachraum. Das Gleiche gilt mit Hinblick auf die Festsetzung der Oberkante als Mindesthöhe. Die geplanten Höhen lassen keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes befürchten, nachdem im direkten Umfeld ähnlich hohe bzw. auch noch deutlich höhere Strukturen bestehen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 24 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs. 4 und 5 BauNVO und § 18 BauNVO.

---

<sup>4</sup> Die Grundhöhen in den schalltechnischen Berechnungen beziehen sich auf die Höhen OK FFB (Oberkante Fertigfußboden), die wiederum auf Höhe der jeweiligen umliegenden Gelände-Bestandshöhen angenommen sind.

### 7.3 Bauweise

Über die Bauweise wird die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken bestimmt; wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand.

Offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO war bereits im Urbebauungsplan festgesetzt. Hieran wird im Änderungsbereich festgehalten und sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten und ihre Länge darf höchstens 50 m betragen.

Aufgrund des besonderen Geschäftsmodells der Deutschen Reihenhäuser AG sind die nebeneinander geplanten Wohneinheiten nicht als Hausgruppen im Sinne der BauNVO sondern als Einzelhäuser zu bewerten. In Ermangelung besonderer städtebaulicher Gründe wird aber auf eine weitere Gliederung hinsichtlich der Zulässigkeit nur bestimmter Gebäudeformen verzichtet.

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

### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen im Plangebiet.

Im Urbebauungsplan waren die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Einschränkungen ergaben sich demnach nur durch Abstände zu den Straßenverkehrsflächen und zu den Nutzungen im nordwestlich angrenzenden Mischgebiet.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption bzw. der Neuordnungspläne werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich durch Baulinien und durch Baugrenzen neu festgesetzt.

#### 7.4.1 Baugrenzen

Im **Mischgebiet** umfasst das Baufenster den zu erhaltenden Gebäudebestand und eröffnet darüber hinaus Spielräume für Erweiterungen entsprechend der angezeigten Neuordnungspläne. Der nordöstliche und nordwestliche Baugrenzverlauf berücksichtigt einen Abstand von jeweils 14,0 m bis zur Geltungsbereichsgrenze bzw. bis zur Straßenmitte der Oststraße. Auf

der Südostseite verschwenkt der Baugrenzverlauf auf die Außenkanten der bestehenden Gebäude. Im Südwesten werden darüber hinaus Erweiterungsspielräume für Gebäude mit einer geringeren Geschoszahl (Z= II) zugelassen. Die Baugrenzen verlaufen hier mit einem Abstand zwischen 4,0 m und 6,0 m zur Mischgebietsgrenze.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen als sogenannte Baukörperfestsetzung die geplanten Gebäude entsprechend der städtebaulichen Konzeption, ohne Spielraum zuzulassen. Damit wird eine Entwicklung entsprechend der anvisierten Zielvorstellung auf Vollzugsebene gewährleistet. Lage und Größe der Baufenster sind der Planzeichnung zu entnehmen. Ausgenommen sind jeweils die Terrassen, Terrassenwand und Terrassenschrank auf der Gartenseite des Gebäudes sowie Fahrradbox, Vordach auf dessen Eingangsseite. Diese werden durch Festsetzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (vgl. Kap. 7.4.3).

#### Abstandsflächen

Vom Bebauungsplan werden teilweise Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen größerer Tiefe liegen müssten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind in diesen Fällen maßgebend.

Im Mischgebiet ergeben sich dadurch auf der Südostseite keine nachteiligen Auswirkungen (Belüftung, Belichtung, Sozialfrieden) mit Bezug auf das angrenzende Wohnhaus (Oststraße 96 und 96b; außerhalb des Plangeltungsbereiches). Vielmehr berücksichtigt die Festsetzung der Baugrenze einen größeren Abstand als es im Urbebauungsplan vorgesehen war. Die Baugrenze berücksichtigt hier zunächst eine Geschosshöhe von 3,5 m x IV Vollgeschosse = 14 m. Der Abstand von 14 m wird allerdings gemessen von der Geltungsbereichsgrenze, nicht Straßenmitte der angrenzenden Verkehrsfläche. Auf Höhe des Bestandsgebäudes (Oststraße 94) schwenkt die Baugrenze auf die Außenkanten des Gebäudes ein. Südlich davon wird ein weiteres Baufenster um die zu erhaltenen Anlagen des Süßwarenherstellers gezogen; die Zahl der Vollgeschosse jedoch auf II begrenzt. Auch hier ergibt sich eine Verbesserung gegenüber dem Urbebauungsplan aus Sicht der Nachbarn. Auf der Südseite des Mischgebietes werden die viergeschossigen Bestandsgebäude durch ein Baufenster umfasst; diese genießen Bestandsschutz. Erweiterungsspielraum ergibt sich durch das daran anschließende Baufenster (für zweigeschossige Strukturen). Dieses berücksichtigt (nur) einen Abstand von mind. 6,0 m zum Allgemeinen Wohngebiet und zum Gemeinschaftsplatz. Einschränkungen der geplanten Strukturen im Allgemeinen Wohngebiet werden hier ebenfalls ausgeschlossen, nachdem sich durch die Baukörperfestsetzung der Abstand zur nördlichen Außenwand von Wohngebäuden auf rd. 12 m vergrößert. Des Weiteren sind nur die nordseitigen Hauseingangsbereiche betroffen, nicht die Gartenseiten.

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

#### 7.4.2 Baulinien

Aus Lärmschutzgründen sind im Allgemeinen Wohngebiet teilweise vordere und seitliche Baulinien festgesetzt. Damit werden die Maßgaben des schalltechnischen Gutachtens umgesetzt.

Die Baulinie ist in allen Geschossen einzuhalten. Ein Vor- oder Zurücktreten ist weder ebenerdig noch unterirdisch oder im Luftraum zulässig. Ausgenommen sind die in Kap. 7.4.3 genannten Gebäudeteile (vgl. auch Ausführungen in Kap. 7.4.1).

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

### 7.4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Das Erfordernis ergibt sich aus der Baukörperfestsetzung, die sich auf die Außenkanten der Gebäude bezieht und Terrassen und Anlagen im Bereich der Eingänge ausklammert. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Gebäude einheitliche Baufluchten erhalten und keine nicht angedachten Gebäudevergrößerungen vorgenommen werden können. Nicht selbständige Nebenanlagen wie Terrassen am Gebäude oder Vordächer nebst Fahrradboxen im Eingangsbereich liegen dadurch aber auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese sind Bestandteil der Hauptanlage (Gebäude) und werden durch Festsetzung explizit zugelassen.

Im Übrigen richtet sich die Zulassung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Die vom Vorhabensträger geplanten „Geräteboxen“ sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu qualifizieren. Sie sind Teil der städtebaulichen Konzeption und werden im Baugenehmigungsverfahren zugelassen.

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

## 7.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen dienen der verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet. Dies umfasst neben dem motorisierten Individualverkehr auch den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger und Radfahrer) und natürlich die Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr, Feuerwehr).

Die innere Erschließung wird im Bebauungsplan durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Grundlage bildet das städtebauliche Konzept der Deutschen Reihenhäuser AG.

Im Urbebauungsplan waren im Änderungsbereich keine Verkehrsflächen festgesetzt.

### 7.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die interne Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist als Ringerschließung vorgesehen. Dieser Planstraßenring wird an die bestehende Straße Am Weidiggraben (außerhalb des Geltungsbereiches dieser 11. Änderung; im Urbebauungsplan als Allgemeine Straßenverkehrsfläche festgesetzt) angebunden. Die Straße Am Weidiggraben dient somit alsverkehrliche Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte und übergeordnete Straßennetz. Der untergeordnete Anschluss an die „Oststraße“ im Nordosten des Plangebietes dient lediglich dem nicht motorisierten Verkehr sowie Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen; dies wird durch Kippfosten o.ä. sichergestellt. Auch die Oststraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser 11. Änderung. Sie ist im Urbebauungsplan als allgemeine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der interne Planstraßenring erhält eine Regelbreite von 6,5 m und wird als Ortsstraße (im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes) öffentlich gewidmet. Eine Ausnahme hinsichtlich der Straßenbreite bildet der nördliche Anschluss an die Oststraße mit einem Querschnitt von 5,67 m sowie ein kurzes Teilstück an der östlichen Plangebietsgrenze südlich des vorgenannten Anschlusses mit einem Querschnitt von 7,5 m.

Der Ausbau erfolgt niveaugleich und als Mischverkehrsfläche. Aus der Festsetzung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ergibt sich ein besonderes Gestaltungserfordernis (vgl. auch Kap. 4.1). Ein vom Vorhabensträger zu erarbeitender Straßenentwurf wird parallel zum Bebauungsplanverfahren mit den zuständigen Behörden und Fachdienststellen abgestimmt.

Der östliche Planstraßenstrang verläuft parallel zur Geltungsbereichsgrenze. Um Begehrlichkeiten hinsichtlich der Einrichtung von Zufahrten zu angrenzenden Gewerbebetrieben vorzubeugen, wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, denn die Frequentierung von gewerblichem Quell- und Zielverkehr wäre mit nicht hinnehmbaren zusätzlichen Störungen des Wohngebietes verbunden. Das Gleiche gilt für den verbleibenden Betriebsstandort im Mischgebiet.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird gegenüber den angrenzenden Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, private Grünflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen) durch Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Details zur Erschließung werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Nach Abnahme des Planstraßenringes ist eine Übergabe an die Stadt Fürth vorgesehen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

### 7.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ übernimmt die Funktion als Hauptwegeverbindung (nicht motorisierter Verkehr) zwischen der Bushaltestelle in der Hans-

Bornkessel-Straße in das Plangebiet sowie auch zur Durchwegung in Südwest-Nordostrichtung für die allgemeine Öffentlichkeit. Sie erhält eine Regelbreite von 1,75 m.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ wird gegenüber den angrenzenden Nutzungen durch Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

## **7.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

### **7.6.1 Trafostation-Umspannwerk**

Das bestehende Trafohäuschen an der Ecke Am Weidiggraben/ Hans-Bornkessel-Straße war bereits im Urbebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

### **7.6.2 Kraft-Wärme-Kopplung**

Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Strom, Wärme, Kaltwasser, Telefon und Internet sowie Satellitenfernsehen erfolgt über eine Technikzentrale im Südwesten des Plangebietes. Ein von hier aus installiertes Stromverteilnetz leitet den von einem Blockheizkraftwerk (BHKW) produzierten Strom in die einzelnen Wohneinheiten. Auch die Wärmegrundlast wird durch das Blockheizkraftwerk sichergestellt. Der Vorhabensträger hat hierfür ein erprobtes Nahwärmenetz konzipiert, über das die Wärmeverteilung von der Technikzentrale in jede Gebäudeeinheit erfolgt. (vgl. Kap. 4.1).

Die geplante Technikzentrale ist aus Klimaschutzgründen als Flächen für Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

## **7.7 Private Grünflächen „Straßenrandbegrünung“**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus gestalterischen und siedlungsökologischen Gründen Flächen im Bereich des Parkhauses und der Planstraßen als private Grünfläche „Straßenrandbegrünung“ festgesetzt.

Über Pflanzfestsetzung sind Mindestvorgaben zur Gestaltung dieser Flächen geregelt (vgl. Kap. 7.8.2).

Die Herstellung dieser Flächen übernimmt der Vorhabensträger im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung. Die dauerhafte Pflege erfolgt auf Grundlage des Wohnungseigentümergeinschaft-Modells der Deutschen Reihenhaus AG (vgl. Anlage „Funktionsweise und Vorteile der Wohnungseigentümergeinschaft“). Notwendige Verbindlichkeiten werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Die Herstellung notwendiger Wegeverbindungen (zwischen dem Parkhaus / Gebäuden / Müllstandorten und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) ist innerhalb der Grünflächen zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

## **7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **7.8.1 Zu pflanzender Baum**

Die Pflanzvorschrift dient dazu, eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Schon wenige Einzelbäume wirken sich mit ihrer vertikalen Raumwirksamkeit positiv auf das Erscheinungsbild der Siedlung aus.

Die als zu pflanzen gekennzeichneten Bäume haben mindestens folgende Qualitätskriterien zu erfüllen:

- Standortgerechter und heimischer Laubbaum der 2. Ordnung als Hochstamm, mind. 3xv., mB, StU 16-18 cm oder 18-20 cm, gerader durchgehender Leittrieb gem. Pflanzenliste A)

Bei Baumpflanzungen sind die „Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth“ zu beachten. Die Erstpflanzungen übernimmt der Vorhabensträger auf Vollzugsebene. Die dauerhafte Pflege erfolgt auf Grundlage des Wohnungseigentümergeinschaft-Modells der Deutschen Reihenhaus AG. Notwendige Verbindlichkeiten werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

### **7.8.2 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen „Straßenrandbegrünung“**

Die Festsetzung dient der internen Durchgrünung des Plangebietes. Die Grünflächen stellen Bereiche dar, in denen eine weitgehend natürliche Bodenentwicklung stattfinden kann.

Auf den privaten Grünflächen „Straßenrandbegrünung“ ist ein lockerer Gehölzbestand zu entwickeln durch:

- Ausgenommen die linienhaften Strukturen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie an der Grenze zum Mischgebiet: Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Anpflanzen von mind. 10 standortgerechten, heimischen Laubsträuchern, 2xv., 3-5 Triebe, oB, Höhe: 100-120 cm gem. Pflanzenliste B); der Pflanzabstand hat mindestens 1,50 m zu betragen
- Die Umfassungswände des Parkhauses sind zu begrünen durch Kletterpflanzen gem. Pflanzenliste D) nebst Anbringung einer Kletterhilfe als Rankgerüst
- Gärtnerische Gestaltung der Restflächen sowie der o.g. linienhaften Strukturen durch saisonale Stauden und Blumen bzw. Raseneinsaat oder Rindenmulcheindeckung
- Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. im Fall des Ablebens gem. der genannten Qualitätskriterien zu ersetzen

Die Erstpflanzungen übernimmt der Vorhabensträger auf Vollzugsebene. Die dauerhafte Pflege erfolgt auf Grundlage des Wohnungseigentümergeinschaft-Modells der Deutschen Reihenhaus AG. Notwendige Verbindlichkeiten werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

### 7.8.3 Mindestpflanzmaßnahmen im Allgemeinen Wohnggebiet

Pflanzvorschriften dienen dazu, ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet zu forcieren und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Schon wenige Bäume können mit ihrer vertikalen Raumwirksamkeit große positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebietes haben. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Für Gehölzpflanzungen nach dieser Festsetzung sollen deshalb nur heimische und standortgerechte Arten gemäß der im Bebauungsplan angeführten Pflanzenlisten verwendet werden.

Je Wohneinheit sind mindestens

- Ein Obstbaum, gezogen als Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 2xv., StU 8-10 cm gem. Pflanzenliste C1) bis C4), alternativ ein standortgerechter heimischer Laubstrauch 2xv., oB, Höhe: 100-150 cm gem. Pflanzenliste B)
- Die festgesetzten Einzelbäume können auf die Bestimmung zur Pflanzung von Obstbäumen bzw. Solitärsträuchern angerechnet werden
- Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. im Fall des Ablebens gem. der genannten Qualitätskriterien zu ersetzen

Eine Pflanzenauswahl, die darüber hinaus auch heimische Stauden und Gräser umfasst ist in Kap. 9.1 der Begründung enthalten. Es wird empfohlen, hiervon Gebrauch zu machen.

Zu beachten bleiben die Grenzabstandsregelungen gem. Art. 47 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze), wonach ein Gewächs bis 2,0 m Höhe mindestens 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze (bzw. Sondereigentumsgrenze) halten muss; ist es höher als 2,0 m beträgt der Abstand mindestens 2,0 m.

Die erstmalige Herstellung der geforderten Maßnahmen obliegt der Deutschen Reihenhäuser AG als Vorhabensträger. Verantwortung für die dauerhafte Pflege bzw. den Ersatz trägt der jeweilige Nutznießer am Sondereigentum. Notwendige Verbindlichkeiten werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

#### 7.8.4 Gestaltung des Gemeinschaftsplatzes (Gpl)

Die Festsetzung erfolgt aus gestalterischen und siedlungsökologischen Gründen und dient der internen Durchgrünung des Plangebietes.

Auf dem Gemeinschaftsplatz

- sind nur durchlässige Flächenbefestigungen zulässig
- Im Bereich der Gemeinschaftsanlage/ privater Kinderspielplatz sind mind. 5 klein- bis mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen. Diese müssen mindestens folgende Baumschulqualitäten haben: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 4xv., mit Drahtbalierung. Die FLL-„Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ sind zu berücksichtigen.

Zu beachten bleibt ebenfalls der Grenzabstand von mind. 2,0 m gem. Art. 47 AGBGB.

Die erstmalige Herstellung obliegt der Deutschen Reihenhäuser AG als Vorhabensträger. Die dauerhafte Pflege erfolgt auf Grundlage des Wohnungseigentümergeinschafts-Modells der Deutschen Reihenhäuser AG. Notwendige Verbindlichkeiten werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Der Gemeinschaftsplatz bleibt im Eigentum der Eigentümergemeinschaft und wird nicht öffentlich gewidmet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB.

#### 7.8.5 Dachbegrünung Doppelstockgaragenhof

Das Dach ist bei einer Substratschicht von mindestens 6 cm mit „Sedumteppich“ als extensives Gründach zu bepflanzen und so zu unterhalten. Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden: *Sedum album* (Weißer Mauerpfeffer), *Sedum cauticulum* (September-Fetthenne), *Sedum floriferum* (Fetthenne), *Sedum hybridum* (Mongolen-Sedum), *Sedum re-*

flexum (Tripmadam), Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer), Sedum spurium (Teppich-Sedum).

Die Integration von Solaranlagen in den Dachbegrünungsaufbau ist zulässig.

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

Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepassten Tiere und Pflanzen darstellen.

Die erstmalige Herstellung obliegt der Deutschen Reihenhaus AG als Vorhabensträger. Die dauerhafte Pflege erfolgt auf Grundlage des Wohnungseigentümergeinschaft-Modells der Deutschen Reihenhaus AG. Notwendige Verbindlichkeiten werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

## **7.9 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten und Gemeinschaftsanlagen**

### **7.9.1 Flächen für Stellplätze (St)**

Die Festsetzung dient der Absicherung des Stellplatzbedarfes im Allgemeinen Wohngebiet, östliche Teilfläche (begünstigtes Grundstück Baufeld I), unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus der planerischen Konzeption, wonach die der jeweiligen Wohneinheit zugeordneten Einstellplätze nicht am jeweiligen Gebäude bereitgestellt werden, sondern gebündelt auf zwei separaten Flächen innerhalb des Plangebietes, die sich in geringer räumlicher Entfernung zu den jeweiligen Hauptnutzungen befinden.

10 Stellplätze als private Einzelanlagen sind entlang des östlichen Stranges der Planstraße festgesetzt. Der darüber hinaus erforderliche Bedarf an Stellplätzen wird in einem Doppelstockgaragenhof bereitgestellt. Die dingliche Nutzungsberechtigung erfolgt auf Vollzugsebene z.B. durch Vereinigungsbauast. In allen anderen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen unzulässig; ausgenommen hiervon sind Stellplätze innerhalb des Doppelstockgaragenhofes (vgl. Kap. 7.9.2) sowie Stellplätze, die ggf. innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ angelegt werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO.

### 7.9.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten als Gemeinschaftsanlage „Doppelstockgaragenhof“ (Dgh)

Die Festsetzung dient ausschließlich der Absicherung des Stellplatzbedarfes im Allgemeinen Wohngebiet (Baufelder A bis L), unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich ebenso wie bei den vorgenannten vier Stellplätzen (vgl. Kap. 7.9.1) aus der planerischen Konzeption, wonach die der jeweiligen Wohneinheit zugeordneten Einstellplätze nicht am jeweiligen Gebäude bereitgestellt werden, sondern gebündelt auf zwei separaten Flächen innerhalb des Plangebietes, die sich in geringer räumlicher Entfernung zu den jeweiligen Hauptnutzungen befinden.

Ein Doppelstockgaragenhof nebst Ein- und Ausfahrtsbereich über die Straße Am Weidiggraben ist auf der Südseite des Plangebietes festgesetzt. Eine dingliche Nutzungsberechtigung erfolgt auf Vollzugesebene z.B. durch Vereinigungsbaulast. In allen anderen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen unzulässig; ausgenommen hiervon sind 10 Stellplätze im Bereich der inneren Planstraße sowie Stellplätze, die ggf. innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ angelegt werden.

Die Stellung und Höhe des Doppelstockgaragenhofes ist so gewählt, dass es die geplante Wohnnutzung von dem südlich des Plangebietes angrenzenden Gewerbebetrieb (Auto-SB-Waschanlage „JoJo“) abschirmt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und § 12 BauN-VO.

### 7.9.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen „Müllsammelplatz“ (Müll)

Zur Lagerung des im Allgemeinen Wohngebiet anfallenden Hausmülls, setzt der Bebauungsplan zwei separate Flächen fest. Für den westlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes (Baufelder A bis G) ist ein Müllsammelplatz an der Hans-Bornkessel-Straße, für den östlichen Teil, Baufelder H bis L, ein Müllsammelplatz entlang der inneren Planstraße festgesetzt. Die dezentral organisierten Müllsammelanlagen bringen Vorteile hinsichtlich der Sauberkeit und indirekt der Ausnutzbarkeit der Flächen des Sondereigentums, weil auf Tonnenstandorte (teilweise) verzichtet werden kann. Effizient aus Sicht der Entsorgung ist zudem die gebündelte Lage an den Erschließungsstraßen.

Die Müllstandorte sind ordentlich zu befestigen und einzufrieden.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

### 7.9.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen „Gemeinschaftsplatz“ (Gpl)

An der nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen „Gemeinschaftsplatz“ festgesetzt. Die Fläche dient den Bewohnern des Allgemeinen Wohngebietes als Treffpunkt, als Kommunikationsort sowie als Kinderspielplatz. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zur Errichtung von Kinderspielplätzen (vgl. Art. 7 Abs. 2 BayBO).

Mindestvorgaben zur Gestaltung des Platzes sind in Kap. 7.8.4 vorgegeben. Auf der Westseite des Platzes bleibt die Berücksichtigung einer Zufahrt für die Feuerwehr zu beachten. Die Herstellung der Platzanlage übernimmt der Vorhabensträger auf Vollzugsebene. Die dauerhafte Pflege erfolgt auf Grundlage des Wohnungseigentümergeinschafts-Modells der Deutschen Reihenhaus AG. Notwendige Verbindlichkeiten werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

## **7.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Den Festsetzungen liegen die schalltechnischen Untersuchungen der ACCON GmbH, Büro Wemding (Bericht v. 01.08.2016, s. Anlage) zugrunde.

### **7.10.1 Lärmschutzwände (L1 und L2)**

Zur Vorbeugung von Immissionen (Gewerbelärm) ist bereichsweise entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzwand (L1) von mind. 4,0 m Höhe zu errichten. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Diese berücksichtigt keinen Abstand zum gewerblichen Nachbargrundstück (außerhalb des Plangebietes). Denn aus Lärmschutzgründen ist es erforderlich, die Lärmschutzwand nahstmöglich an die Lärmquelle heranzurücken, um von der Abschirmwirkung zu profitieren. Einschränkungen (z.B. hinsichtlich der Belichtung von Büros) auf dem Nachbargrundstück werden hierdurch aber nicht erwartet. Hierbei wurde der Lichteinfall in ein Fenster (Brüstungshöhe rd. 1,0 m) und ein Lichteinfallswinkel von 45° in Ansatz gebracht, das sich in einem Abstand von 3,0 m zur Lärmschutzwand befindet.

Infolge der Verkehrslärmimmissionen durch die Hans-Bornkessel-Straße ist nach Westen hin und in Verbindung der Wohngebäude auf den Baufeldern E und G eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

Der untere Bezugspunkt für die Lärmschutzwand L1 ist 299,5 m über Normal Null (üNN); der für die Lärmschutzwand L2 ist 299,0 m üNN.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

### 7.10.2 Doppelstockgargenhof

Der Doppelstockgargenhof ist mit mindestens einer Höhe von 3,50 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt für die Mindesthöhe ist 299,3 ü. NN.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

### 7.10.3 Gewerbelärmabgewandte Orientierung von Fenstern und Außentüren (L3)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich der Baufelder G, I K und L öffentbare Fenster oder Außentüren schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 (zu beziehen: Beuth Verlag GmbH, Berlin; vgl. auch Kap. 9.2) ausschließlich zu den jeweils Gewerbelärm abgewandten, inneren Fassadenseiten zu orientieren: In Bezug auf die Baufelder I und K in Richtung Nordwesten und in Bezug auf die Baufelder G und L in Richtung Nordosten.

Im Bebauungsplan sind die Bereiche durch das Planzeichen L3 verortet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

### 7.10.4 Straßenlärmabgewandte Orientierung von Fenstern (L4)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Bereich der Baufelder C, G und E für jeden tagsüber oder nachts schutzbedürftigen Raum für Lüftungszwecke die Orientierung mindestens eines Fensters abgewandt vom Straßenverkehrslärm auf den durch Planzeichen L4 gekennzeichneten Fassadenseiten vorzunehmen.

Ist eine entsprechende Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall umsetzbar und werden somit Fenster ausschließlich an Fassadenseiten vorgesehen, die von Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffen sind, kann der Schallschutz alternativ auch auf passive Maßnahmen abgestellt werden. Sodann ist sicherzustellen, dass die bauakustischen Anforderungen bzgl. des Schallschutzes gegenüber Außenlärm erfüllt werden. Der Lärmpegelbereich ist hierzu anhand der Rechenvorschriften der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ unter Berücksichtigung des Summenpegels aus Gewerbe- und Straßenverkehrslärm zu bestimmen (s. Gutachten: Lärmkarten in den Anlagen 6.1 bis 6.4 bzw. Ergebnistabelle Anlage 9). Daraufhin sind die passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 auszulegen. Zusätzlich müssen technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Belüftung der Räume sicherstellen (vgl. auch Ausführungen in Kap. 5.4.1).

**Tabelle 7 – Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume <sup>a</sup> und Ähnliches
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien		
		dB		dB	
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

<sup>a</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Quelle: DIN 4109-1:2016-07

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

## 7.11 Geltungsbereich

Innerhalb der festgesetzten Geltungsbereichsgrenzen gelten die Festsetzungen dieser 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 „Zwischen Am Weidiggraben, Hans-Bornkessel-Straße und Oststraße“ der Stadt Fürth.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 7 BauGB.

## 8 Örtlich Bauvorschriften

Hinsichtlich der Gestaltung werden einige grundsätzliche Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Übernahme als Festsetzung in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

Die städtebauliche Homogenität soll nicht durch gleiche Gebäude, sondern durch ähnliche Gestaltungsmerkmale erfolgen. Um jedoch nicht zu stark in die Gestaltungsfreiheit einzugrei-

fen werden lediglich Festsetzungen bezüglich der Integration des III. Vollgeschosses in den Dachraum, der Ausbildung von Dachform und Firstrichtung und zu Einfriedungshöhen entlang der Straßen getroffen. Die Regelungen tragen dazu bei, dass sich die geplanten Strukturen harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen.

## **8.1 Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 „Zwischen Am Weidiggraben, Hans-Bornkessel-Straße und Oststraße“ der Stadt Fürth.

## **8.2 Ausbildung der Dachgeschosse**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Vollausschöpfung der Zahl der Vollgeschosse das dritte Vollgeschoss in den Dachraum zu integrieren. Der Regelung kommt hinsichtlich des Einfügens der geplanten Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld eine besondere Bedeutung zu, nachdem nordwestlich angrenzende Wohnhäuser teilweise nur zweigeschossig (I plus D) errichtet sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

## **8.3 Dachform und Firstrichtung**

Als Dachform sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtungen der Dächer sind entsprechend der Darstellung im Planteil auszuführen. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Garagen (Parkhaus) und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (insbes. auch die Terrassenwand, der Terrassenschrank, die Fahrradbox und das Vordach). Die Regelung erfolgt aus Anpassungsgründen an die Ortstypik, nachdem die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohngebäude überwiegend geneigte Dächer aufweisen. Der Dachaufbau und die Stellung der Gebäude im Plangebiet sind zudem auf die lärmschutztechnischen Berechnungen abgestimmt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

## **8.3 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen**

Ein grundlegendes Ziel der Planung ist die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und in diesem Zusammenhang auch der Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Lärmeinwirkungen der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe und Schienenverkehr).

Der Lärmgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ein effektiver Schutz gegenüber diesen Schallquellen unter anderem durch die Errichtung einer mindestens 4 m hohen (unterer Bezugspunkt 299,5 m ü NN) durchgehenden Lärmschutzwand erreicht werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass die Lärmschutzwand so nah wie möglich an dem emittierenden Gewerbegebiet errichtet wird. Aus diesem Grund wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 303,5 m ü NN entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze planungsrechtlich festgesetzt.

Ein Abrücken der Wand von der Grundstücksgrenze und damit auch von den maßgeblichen Schallquellen würde die Lärmsituation im Gebiet verschlechtern und hätte zudem die Entstehung einer funktionslosen und schlecht zugängliche Restfläche entlang der Grenze zur Folge, für die eine baldige Verwahrlosung (durch Abfallablagerungen o.ä.) zu befürchten wäre. Zudem ist auch unter Gesichtspunkten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks unter Vermeidung funktionsloser Restflächen anzustreben. Die festgesetzte Lage der geplanten Lärmschutzwand an der östlichen Gebietsgrenze stellt somit die optimale Lösung für das geplante Bauvorhaben sowohl hinsichtlich des Lärmschutzes als auch in städtebaulicher Hinsicht dar.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) müssen vor den Außenwänden von baulichen Anlagen, zu denen die Lärmschutzwand zu zählen ist, Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Nach den Bestimmungen der Landesbauordnung bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen nach der Wandhöhe.

Da die Lärmschutzwand nach der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Schallschutzkonzeption unmittelbar an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu errichten ist, ist der Nachweis der Abstandsflächen in Richtung Osten auf dem eigenen Grundstück jedoch nicht möglich.

Die Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1955/1 sowie 1955/3 wurden mit einem Abstand von ca. 3,30 bzw. 4,00 m von der westlichen Grundstücksgrenze errichtet und halten somit selbst ausreichende Abstände zur Grenze ein. Es handelt sich um gewerbliche Nutzungen. Eine Wohnnutzung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 299 nur ausnahmsweise und in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zulässig. Die betroffenen Fassaden der Bestandsbebauung sind nach Nordwesten orientiert. Von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung kann somit auch nach Errichtung der 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze weiterhin ausgegangen werden.

Auch Belange des Brandschutzes werden durch die Errichtung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes sind ausreichend bemessene Verkehrsflächen vorgesehen, die der Erschließung der Wohngebäude im Gebietsinneren an der östlichen Gebietsgrenze dienen. Diese stehen in Notfällen als Rettungswege für die Feuerwehr zur Verfügung.

Da wie oben dargelegt für die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 1955/1 und 1955/3 ohne eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan die Vorschriften der BayBo zu den Abstandsflä-

chen anzuwenden wären und in diesem Fall die Schallschutzkonzeption und somit auch das städtebauliche Konzept nicht umsetzbar wären, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB, durch die sichergestellt wird, dass die Lärmschutzwand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet werden dürfen, ohne ein Abstandsflächenanforderung auszulösen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Eine Abweichung kann gerechtfertigt sein, wenn städtebauliche Gründe vorliegen, die Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. In den vorangegangenen Ausführungen wurde dargelegt, dass diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall - auch unter Verzicht auf die Abstandsflächen - vorliegen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Abstandsflächen werden daher entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs abweichend von den Regelungen der BayBO mit einer Tiefe von 0,00 m festgesetzt.

## **8.4 Einfriedungen**

Entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (Hans-Bornkessel-Straße) sind Grundstückseinfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Höhe von höchstens 1,3 m (einschließlich Sockel) zulässig. Die öffentlichen Räume dienen der Erschließung, dem Aufenthalt, der Begegnung und Kommunikation. Sichtbeziehungen zwischen dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Privatgrundstücken dienen darüber hinaus der sozialen Kontrolle.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

## **9 Hinweise**

### **9.1 Pflanzen-Auswahlliste**

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 sonstige artfremde Wuchsformen, sollte verzichtet werden.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Hrsg.: FGSV, 2013) zu beachten.

Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Bäume 2. Ordnung:

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

Großsträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigrieffl. Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingrieffl. 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 - Kirschsor ten:

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

Gräser:

Weißes Straußgras	(Agrostis stolonifera)
Wohlr riechendes Ruchgras	(Anthoxanthum odoratum)
Herz-Zittergras	(Briza media)
Aufrechte Trespe	(Bromus erectus)
Berg-Segge	(Carex montana)
Wald-Marbel	(Luzula sylvatica)
Pfeifengras	(Molinia caerulea)
Borstgras	(Nardus stricta)
Rohr-Glanzgras	(Phalaris arundinacea)
Wiesenlieschgras	(Phleum pratense)
Goldhafer	(Trisetum flavescens)

Kletterpflanzen:

Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Wald-Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Wilde Weinrebe	(Vitis vinifera)

Stauden:

Wiesen-Schafgarbe	(Achillea millefolium)
Gewöhnlicher Frauenmantel	(Alchemilla vulgaris)
Gewöhnliche Akelei	(Aquilegia vulgaris)
Beifuß	(Artemisia vulgaris)
Wald-Geißbart	(Aruncus sylvestris)
Knäulglockenblume	(Campanula glomerata)
Gelber Lerchensporn	(Corydalis lutea)
Purpur-Fingerhut	(Digitalis purpurea)
Mädesüß	(Filipendula vulgaris)
Echter Waldmeister	(Galium odoratum)
Echtes Labkraut	(Galium verum)
Brauner Storchschnabel	(Geranium phaeum)
Blut-Storchschnabel	(Geranium sanguineum)
Purpurbauer Steinsame	(Lithospermum purpurocaeruleum)
Kuckucks-Lichtnelke	(Lychnis flos-cuculi)
Wilde Malve	(Malva sylvestris)
Jakobsleiter	(Polemonium caeruleum)
Vielblütiges Salomonssiegel	(Polygonatum multiflorum)
Echte Schlüsselblume	(Primula veris)
Küchenschelle	(Pulsatilla vulgaris)
Wiesen-Salbei	(Salvia pratensis)
Pimpinelle	(Sanguisorba minor)
Echtes Seifenkraut	(Saponaria officinalis)
Sand-Thymian	(Thymus serpyllum)
Echter Ehrenpreis	(Veronica officinalis)
Kleines Immergrün	(Vinca minor)

## 9.2 DIN-Vorschrift

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und durch Aufsetzen auf niederen Mieten von allem anderen Baumaßnahmen, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind im jedem Fall zu vermeiden. Seine Einbringung oder Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes ist nicht zulässig. Die DIN 18915 zum Schutz des Bo-

dens durch fachgerechten Abtrag und Lagerung des belebten Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahme, sowie § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ sind zu beachten.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist wo möglich nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung einzuplanen.

Für die künftige öffentliche Straße gilt die Reinhaltungsverordnung. Damit obliegt deren Reinigung sowie die Sicherung einer entsprechenden Gehbahn im Winter den Anwohnern.

## **Städtebauliche Werte**

Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche 1 (Hans-Bornkessel-Straße)	5.383 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche 2	3.548 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	4.490 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.252 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Fußweg“	80 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen „Straßenrandbegrünung“	1.016 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinschaftsanlagen „Müllsammelplatz“	79 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinschaftsanlagen „Gemeinschaftsplatz“	336 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinschaftsanlagen „Doppelstockgaragenhof“	1204 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen „Trafostation Umspannwerk“	130 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen „Kraft-Wärme-Kopplung“	54 m <sup>2</sup>
<u>Flächen für privaten aktiven Lärmschutz</u>	<u>60 m<sup>2</sup></u>
<u>Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299</u>	<u>18.631 m<sup>2</sup></u>

## **Anlagen**

- Städtebauliches Konzept (Gestaltungsplan)
- Schalltechnische Untersuchungen (Bericht Nr. ACB-0117-6763/05 vom 20.01.2017 der Accon GmbH, Wemding)
- Bericht zur geotechnischen und umwelttechnischen Untersuchung (Bericht-Nr. 01 vom 09.07.2016 der CDM Smith Consult GmbH)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) BV Am Weidiggraben, Stadt Fürth Stand 03.08.2016 der WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH
- Funktionsweise und Vorteile der Wohnungseigentümergeinschaft (Deutsche Reihenhaus AG)