

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	11.07.2018	öffentlich - Beschluss

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 363c "Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße"

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PIB-Ho	
Anlagen: • Bebauungsplan Nr. 363c mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“ • Begründung zum Bebauungsplan nebst Anlagen: • Schallimmissionstechnische Untersuchung, BIG - Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH (Gutachtlicher Bericht Nr. 1702/2216A vom 27.07.2017) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für ökologische Studien – Schlumprecht GmbH (Bericht vom 11.10.2016) – ESW-Grundstücke • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für ökologische Studien – Schlumprecht GmbH (Bericht vom 25.07.2017) – UVEX-Grundstücke • Baumbestandsplan, Grosser-Seeger & Partner (vom 02.05.2017) • Bewertung des Baumbestandes gem. Baumschutzverordnung; Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz, Abteilung Umwelt und städtische Forste (Stellungnahme vom 09.11.2017) • Nachweis der Überflutungsprüfung; GBI - Gesellschaft beratender Ingenieure für Bau und EDV mbH & Co. KG (Erläuterung vom 09.11.2017) • Orientierende Untersuchung auf Altlasten und Geotechnische Untergrunduntersuchung für den Neubau von Wohnhäusern, SakostaCAU GmbH, Fürth (Bericht vom 11.11.2013) • Weiterführende Altlastenerkundung, CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg (v. 29.07.2014) • Stellungnahme zur Erforderlichkeit umweltgutachterlicher Leistungen, CDM Smith Consult GmbH, Projekt Nr. 116606, (Stellungnahme vom 05.04.2017) • Verkehrstechnische Planungen für den Umbau der Kreuzung Würzburger Straße/ Soldnerstraße/Hansastraße und die Anbindung Ruhsteinweg/Würzburger Straße des Stadtplanungsamtes Fürth, Abt. Verkehrsplanung • Verschattungsstudie gem. DIN 5034 (Verschattungsszenarien zur Verfügung gestellt von MORPHOLOGIC / Architektur und Stadtplanung, München) • Baumbegutachtung zur Umsetzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) für die Bebauungspläne B-Plan Nr. 363c und 288, 3. Änderung im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 277a der Stadt Fürth, Büro für ökologische Studien - Schlumprecht GmbH (Bericht vom 07.03.2018) • Baumbegutachtung zur Umsetzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) für den Bebauungsplan Nr. 363c auf dem Firmengelände der Fa. Uvex, Büro für ökologische Studien - Schlumprecht GmbH (Bericht vom 16.03.2018) • Erschließung Wohnbaugebiet; Würzburger Straße / Hansastraße in Fürth(Baugebiet West / Baugebiet Ost); Nachweise der qualitativen und quantitativen RW-Ableitung; GBI – Gesellschaft beratender Ingenieure für Bau und EDV mbH & Co. KG (vom April 2018)	

- Abwägungstabelle nach frühzeitiger TÖB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
- Abwägungstabelle nach frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)
- Abwägungstabelle nach förmlicher TÖB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss schließt sich den Ausführungen des Baureferates an.
2. Die Anregungen und Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) werden entsprechend den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 363c „Zwischen Hansastrasse, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“ ist nun gem. § 3 Abs. 2 BauGB für einen Monat öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

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

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 04.12.2017 bis zum 15.01.2018 durchgeführt. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 363c nebst Begründung war das Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 01.12.2017 beigelegt.

Zusammenfassung der durchgeführten Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligungen:

a) Wesentliche Anregungen im Rahmen der frühzeitigen TÖB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB); ohne Wiederholungen von thematisch gleichen Anregungen

- Regierung von Mittelfranken

Den Anregungen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes (auch Pflegschaft für öffentliche Anlagen) und zur Beibringung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (auch Pflegschaft für öffentliche Anlagen, OA/Naturschutz) wird im weiteren Verfahren gefolgt.

- Wasserwirtschaftsamt (WWA)

Die Anregung zur Berücksichtigung des Themas Abwasserbeseitigung anfallender Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren konkreter behandelt und die erforderlichen Angaben eingestellt.

Nach vorläufiger Einschätzung sieht das WWA keine bodenschutzrechtliche Relevanz für untersuchte Bereiche. Für Bereiche, die nicht untersucht wurden ist eine Beurteilung der Belastungssituation nicht möglich bzw. bleiben Ergebnisse weiterer Untersuchungen abzuwarten. Das Evangelische Siedlungswerk als auch die Firma Uvex nebst begleitender Fachgutachterbüros möchten alle geforderten Auflagen und Maßnahmen bei den weiteren Planungen berücksichtigen. Sofern noch etwaige Beprobungen, Nachweise bzw. Gutachten vorzulegen sind, sind diese spätestens zusammen mit dem Bauantrag auch dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

- Landratsamt Fürth

Die geforderte schalltechnische Untersuchung (auch IHK, Pflegschaft für öffentliche Anlagen und OA/Immissionsschutz) wird im nächsten Verfahrensschritt eingestellt. Alle sich hieraus ergebenden notwendigen Festsetzungen werden getroffen.

- Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom möchte den Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien gewährleistet wissen. Auf Ebene der Bauleitplanung kann nicht mit letzter Gewissheit ausgeschlossen werden, dass möglicherweise im Zuge von nachfolgenden Baumaßnahmen bestehende Anlagen betroffen sind und verändert oder verlegt werden müssen. Diesbezügliche Kosten trägt der Vorhabensträger als Verursacher. Notwendige Veränderungen von Bestandleitungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Lagegenaue Ermittlungen des Leitungsbestandes erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der Bitte um Aufnahme einer Festsetzung, wonach in allen Straßen bzw. Gehwegen Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind, wird nicht gefolgt, weil der Planstraßenquerschnitt ausreichend breit dimensioniert ist, um alle erforderlichen Kabel- und Rohrleitungstrassen der technischen Infrastruktur aufzunehmen.

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Der Hinweis der Denkmalpflege, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen, wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Pfleger für Geh- und Radwege

Die Anregungen, wetter- und insbesondere diebstahlgeschützte Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen bzw. auch in der Tiefgaragen Fahrradstellplätze auszuweisen, wird mit Verweis auf die bindende Stellplatzsatzung zurückgewiesen. Explizite Vorgaben sind dort nicht vorgesehen. Das ESW hat aber mitgeteilt, die Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten z. B. im Tiefgeschoss im Interesse seiner Mieter im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu prüfen.

Die Empfehlung zur Schaffung einer weiteren Tiefgarage oder eines Parkhauses wird zurückgewiesen, weil der derzeitige Mix aus Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen

Stellplätzen einen Kompromiss darstellt, welcher es ermöglicht auch günstigen Wohnraum zu schaffen.

- Pflugschaft für öffentliche Anlagen

Den Anregungen auf Erstellung eines Baumbestandsplans (auch OA/Naturschutz, BUND Naturschutz) und Festsetzung von zu erhaltenen Bäumen (BUND Naturschutz) wird im weiteren Verfahren gefolgt.

Der Anregung auf Ausweisung öffentlicher Grünflächen wird schon dadurch gefolgt, dass im Plangebiet ein öffentlicher Kinderspielplatz entstehen soll.

Die Anregung, eine großflächige Versiegelung auf den Privatgrundstücken einzuschränken, wird mit Verweis auf die planerische Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes zurückgewiesen. Im Bebauungsplan kann aber festgesetzt werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen z.B. gärtnerisch anzulegen sind.

Der Anregung zur Verwendung umweltschonender Baustoffe wird mit Verweis auf den Stand der Technik und Kosteneinsparung indirekt gefolgt. Unter Berücksichtigung von Verhältnismäßigkeitserwägungen u.U. auch dem Gleichbehandlungsgebot werden explizite Vorgaben aber nicht getroffen.

Der Anregung, als Maßnahme für den Klimaschutz im Bebauungsplan regenerative und ressourcenschonende Heizungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung) sowie Fotovoltaik vorzusehen, wird im Rahmen der Ausführungsplanung teilweise gefolgt. Im Allgemeinen Wohngebiet strebt der Vorhabenträger ein Heizsystem mit Kraft-Wärme-Kopplung an. Regelungen zur Erzielung einer Verbindlichkeit werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Anregung auf Regenwassernutzung (sparsamer Umgang mit der Ressource Wasser) wird auf andere Weise gefolgt, weil in den Mietwohnungsbauten eine Regenwassernutzung als hygienisch bedenklich bewertet wird. Die damit verbundenen Kosten widersprechen außerdem dem Ziel der Schaffung von günstigem Wohnraum. Als Beitrag zum sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser sollen die Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet extensiv begrünte Dachflächen (auch BUND Naturschutz) erhalten. Entsprechende Regelungen zur Erzielung einer Verbindlichkeit werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Das Tiefgaragendach im Allgemeinen Wohngebiet soll außerdem eine Begrünung erhalten.

Der Hinweis zur Prüfung einer Mischgebietsfestsetzung im nördlichen Planbereich widerspricht der städtebaulichen Konzeption und wird daher nicht weiter verfolgt.

Der Hinweis bezüglich der Umwidmungsbestrebungen von Gewerbeflächen in Wohnflächen wird mit Verweis auf das Planungsziel der Standortsicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs bereits berücksichtigt.

- Gebäudewirtschaft Fürth, Abt. Bauaufsicht

Der Hinweis auf die Einhaltung von Abstandsflächen wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Gewässerschutzbeauftragter der Stadt Fürth

Zur Entwässerung des Plangebietes nebst Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und Beibringung eines Überflutungsnachweises ist zu konstatieren, dass alle erforderlichen Unterlagen und Abstimmungen zur Sicherstellung einer geordneten wasserrechtlichen Erschließung beauftragt und in das Verfahren eingestellt werden.

- OA/Bodenschutz

Dem Hinweis auf Klärung im Trägerbeteiligungsverfahren (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit den zuständigen Fachbehörden der Frage, ob auf eine Wirkungspfadbezogene textliche Festsetzung im Bebauungsplan im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze

verzichtet werden kann, wird entsprochen. Entsprechende Notwendigkeiten wurden im weiteren Verfahrensverlauf aber nicht gesehen.

- **OA/Wasserrecht**

Der Hinweis, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund bei Beachtung einschlägiger Verordnungen erlaubnisfrei ist, sofern nicht schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, wurde zur Kenntnis genommen und auf die Erschließungsplanung verwiesen. Die Festsetzung im Bebauungsplan sieht eine Versickerung auf oberirdischen Stellplatzanlagen für den Fall vor, dass keine wasserrechtlichen Gründe entgegenstehen.

Zu den Hinweisen auf Beachtung alter Nutzungen sowie Regelwerke im Zusammenhang mit der Stilllegung nebst Rückbau von Anlagen und vorhandener Gebäude im Plangebiet ist festzustellen, dass ein Rückbau zwischenzeitlich bereits erfolgt ist. Eine entsprechende Dokumentation wird dem Vorhabensträger vom Verkäufer nach Abschluss zur Verfügung gestellt. Alle weiteren baubegleitenden Bodenaushubmaßnahmen werden durch einen Sachverständigen mit Zulassung nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz überwacht und dokumentiert.

- **OA/Naturschutz**

Der Anregung zur Darlegung der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens (auch BUND Naturschutz) in der Begründung (s. dort Kap. 1.2.2) wurde nachgekommen.

Die Forderung zur intensiven Durchgrünung des Plangebietes (auch BUND Naturschutz) wird zum nächsten Verfahrensschritt nachgekommen. Eine Überprüfbarkeit ergibt sich im Rahmen des Trägerverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Forderung zur Verwendung „vogelfreundlicher“ Glasprodukte zur Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Fensterflächen wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund**

Die Bitte um Beachtung einschlägiger Normen und Regelwerke hinsichtlich der baulichen und technischen Ausrüstung von Verkehrsflächen, -knoten und Lichtsignalanlagen wird im Entwurfsprozess berücksichtigt.

- **BUND Naturschutz in Bayern e.V.**

Der Anregung, das Grundgerüst für die erforderliche Durchgrünung auf öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Flächen zu ermöglichen wird gefolgt, indem straßenbildwirksam zu beiden Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Standortvorschläge für Baumstandorte in den Bebauungsplan aufgenommen werden; Empfehlenswerte Qualitäten werden im Bebauungsplan über Pflanzlisten benannt. Entsprechende Verbindlichkeiten werden über den städtebaulichen Vertrag gesteuert.

Der Forderung zur Festsetzung von LED-Beleuchtung aus Gründen des Insektenschutzes wird indirekt gefolgt, weil in Straßenbeleuchtungsanlagen LED-Leuchtmittel bereits Standard ist. Eine Festsetzung ist insofern entbehrlich. Der Vorhabensträger hat mitgeteilt, im Außenbereich des Allgemeinen Wohngebiets lediglich LED-Beleuchtung zu verwenden, welche in ihrer Helligkeit regelbar ist.

b) Wesentliche Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB); ohne Wiederholungen von thematisch gleichen Anregungen

- **Einwand 1**

Der Forderung zur Umsetzung niedrigerer Geschosshöhen im Bereich des Ruhsteinweges (auch Einwand 3) wird nach Prüfung im Rahmen einer Verschattungsstudie nicht gefolgt,

nachdem diese keine signifikanten negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung bzw. hinsichtlich des Abstands belegt hat.

Der Forderung nach einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf 120 (auch Einwand 3) wird aufgrund des dringenden Bedarfs nach Wohnraum zurückgewiesen. Bei einer Gesamtanzahl von ca. 189 geplanten Wohneinheiten und einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau von ca. 52 Wohneinheiten, was einem Anteil von ca. 28 % entspricht, ist von einem sozial verträglichen Mischungsverhältnis auszugehen.

Die Forderung zur Berücksichtigung des Lärmschutzes bereits ab Beginn der Abriss- und Bauarbeiten wird soweit möglich berücksichtigt. Aus der städtebaulichen Konzeption kann bereits gefolgert werden, dass sich in Zukunft die immissionsschutzrechtliche Situation für nördlich bestehende Wohngebiete (außerhalb des Plangebietes) nachhaltig verbessern wird. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme von Nutzungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Erstbezug von Wohneinheiten) im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes eine in Ost-West-Richtung verlaufende (temporäre) Lärmschutzeinrichtung (Wärmschutzwand oder Lärmschutzwall) in einer Höhe von mindestens 5,0 m errichtet sein muss. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen (AVV Baulärm) beurteilt.

Zum Erhalt des Baumbestands: Im Rahmen der Abwägung wurde darauf Wert gelegt, nach Möglichkeit randlich gelegene Bäume und Bäume im Straßenbereich, die einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen Abgrenzung des Gebietes zur Nachbarschaft bzw. zur Begrünung des Straßenbildes leisten, zu erhalten. Der Erhalt weiterer Bäume steht den Zielen des Bebauungsplans entgegen, die Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und der Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs.

Der Forderung zur Anpassung der Infrastruktur (auch Einwand 3) wird dadurch nachgekommen, dass im Plangebiet ein Kinderspielplatz und eine Kindertagesstätte vorgesehen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde darüber hinaus auf Basis einer Abschätzung des Bevölkerungszuwachses abgefragt, in welchen Einrichtungen der Bevölkerungszuwachs aufgenommen werden kann bzw. welche konkreten baulichen Maßnahmen hierzu kurzfristig erforderlich werden oder bereits geplant sind. Im Ergebnis wurden Bedarfe lediglich für eine KITA (s.o.) mitgeteilt.

- Einwand 2

Zu den Hinweisen zu dem aus heutiger Sicht schmalen, verwinkelten Verbindungsast Ruhsteinweg (auch Einwand 3): Der Anbindungsbereich des Ruhsteinweges in die Würzburger Straße soll umgestaltet werden. Hierzu besteht bereits eine entsprechende Vorplanung, die auch Teil der Unterlagen zu diesem Bebauungsplanverfahren ist. Der beschriebene 90° Winkel bzw. die genannten zwei Hakenfahrten werden im Zuge der Umbaumaßnahmen entfallen. Die Ein- und Ausfahrt vom Ruhsteinweg in die Würzburger Straße und umgekehrt erfolgt ampelgesteuert. Die Feuerwehruzufahrtsmöglichkeit als Teil der Erschließung der derzeitigen Anliegergrundstücke am Ruhsteinweg wurde in die Umgestaltungsplanung einbezogen und ist gesichert. Gleiches gilt für die Berücksichtigung der Wegebeziehung für den nicht motorisierten Verkehr.

- Einwand 3

Die Hinweise auf verkehrsplanerische Aspekte im Zusammenhang mit der Verlegung der Bushaltestelle auf die Würzburger Straße und damit verbunden einer Rückstaugefahr, zu kurzer Grünphasen und zu schmale Gehwege wurden bereits in die Vorplanungen zum Straßenumbau eingestellt und berücksichtigt (vgl. Einwand 2). Eine Rückstaugefahr wird vermieden, indem eine eigene Rechtsabbiegespur angelegt wird, so dass der Bus zumindest nicht im fließenden Längsverkehr halten muss. Die Menge an Rechtsabbiegern, die heute noch den Bypass nutzt und sich künftig mit dem Linienverkehr diese neu geschaffene Abbiegespur teilen muss, wurde erhoben und geprüft, und ist so gering, dass auch aus dieser Nutzungsüberschneidung kein

Rückstau auf die Geradeausspur zu erwarten ist. Mit der Umgestaltung der Kreuzung wird die Lichtsignalanlage neu geplant und ausgetauscht werden. Planung und Ausführung erfolgen dabei grundsätzlich gemäß geltender Richtlinien. Dabei wird bei allen Neuplanungen besonderes Augenmerk verstärkt auch auf die Bedürfnisse der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer gelegt. Bezüglich der Kritik hinsichtlich der schmalen Gehwege in Richtung OBI ist festzustellen, dass es Inhalt der Planung ist, diesen Gehweg in seiner Breite nahezu zu verdoppeln.

Der Anregung auf Erhalt der Verkehrsfunktion des Ruhsteinweges für Fußgänger und Radfahrer nebst Grünstrukturen wird weitestgehend gefolgt. Die Verkehrs- und Naherholungsfunktion des in Rede stehenden Ruhsteinweg-Teilstücks bleibt grundsätzlich erhalten. Dieser öffentliche Raum soll zukünftig auch von den Bewohnern des geplanten Wohnquartiers genutzt werden können. Zusätzlicher motorisierter Individualverkehr entsteht in diesem Zusammenhang aber nur im Bereich der Anbindungsstelle an die Würzburger Straße, wo eine Tiefgaragenausfahrt im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes geplant ist (vgl. Einwand 2).

c) Wesentliche Anregungen im Rahmen der förmlichen TÖB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB); ohne Wiederholungen von thematisch gleichen Anregungen

- **Regierung von Mittelfranken**

Der Hinweis auf ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes, wonach die für Einzelhandelsgroßprojekte geltenden raumordnerischen Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind, wird wie folgt bewertet: Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung getroffen, wonach Einzelhandelsnutzungen nur zulässig sind wenn nachgewiesen wird, dass diese weder die Ortsteilversorgung noch die Innenstadt hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion beeinträchtigen. Die Entstehung einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben kann so gesteuert bzw. unterbunden werden.

Der Anregung, die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergebenden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Bebauungsplan (s. dort Nr. 12) textlich festzusetzen, wurde nachgekommen.

- **Wasserwirtschaftsamt**

Die Verweise auf die E-Mails an das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz vom 10.11.2014 und 10.12.2014 wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen TÖB bewertet (auch OA/Bodenschutz und Altlasten). Demnach hat sich das Ing. Büro CDM Smith Consult GmbH im Hinblick auf zusätzlich erforderliche umwelttechnische-/ umweltgutachterliche Leistungen geäußert. Alle vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Auflagen und Maßnahmen wurden berücksichtigt. Sofern noch etwaige Beprobungen, Nachweise bzw. Gutachten vorzulegen sind, sind diese spätestens zusammen mit dem Bauantrag auch dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung (auch Gewässerschutzbeauftragter der Stadt Fürth) kam der Hinweis, dass dem Bebauungsplan nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden kann, wenn mit der Aufstellung des abwassertechnischen Erschließungsplans zunächst der Nachweis erbracht wird, dass sich die hydraulische Gewässerbelastung gegenüber dem Status quo nicht erhöht und eine Abflussverschärfung vermieden wird. Hierzu ist festzustellen, dass durch das vom Vorhabensträger beauftragte Gutachterbüro GBi die erforderlichen Nachweise der qualitativen und quantitativen Regenwasserableitung einschließlich Flächenbilanzierung zwischenzeitlich erbracht wurden. Das Fazit lautet: „Für die geplante Bebauung östlich [Bebauungsplan Nr. 363c] und westlich [3. Änderung Bebauungsplan Nr. 288] der Hansasträße wird eine um 800 m² geringere Abflussmenge im Regenwetter gegenüber dem Bestand erzeugt. Es wird die hydraulische Belastung des Gewässers in geringem Maße verbessert. Für die qualitative Belastung des Gewässers (Farnbach) kann nach den gültigen Vorschriften

nachgewiesen werden das die Einleitbedingungen eingehalten werden.“ Der Bericht wird Teil der Verfahrensunterlagen zu diesem Bebauungsplan.

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

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

- Landratsamt Fürth

Zum Hinweis, dass beim Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen etc. umgehend die zuständigen fachkundigen Stellen für Wasserrecht- und Bodenschutz einzuschalten sind: Sofern noch etwaige Beprobungen, Nachweise bzw. Gutachten vorzulegen sind, erfolgt dies spätestens mit dem Bauantrag.

Der Hinweis auf eine nicht vorliegende schalltechnische Untersuchung kann nicht nachvollzogen werden, denn den Verfahrensunterlagen lag die schallschutztechnische Untersuchung der Fa. BIG Mesinger + Schwarz, Nr. 1702/2216A vom 27.07.2017 bereits bei. Das Fürther Ordnungsamt teilt nach Prüfung des Gutachtens sein grundsätzliches Einverständnis mit den Aussagen des Gutachters mit. Damit wurde den Anregungen zum Immissionsschutz im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchung gefolgt. Sie werden über die derzeitigen Festsetzungen ausreichend gewürdigt.

- Deutsche Telekom

Die Forderung, den Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien zu gewährleisten, wird im Rahmen der weiteren Planung bzw. zu Beginn der Baumaßnahmen berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung kann aber nicht mit letzter Gewissheit ausgeschlossen werden, dass möglicherweise im Zuge von nachfolgenden Baumaßnahmen bestehende Anlagen betroffen sind und verändert oder verlegt werden müssen. Diesbezügliche Kosten trägt der Vorhabensträger als Verursacher.

Der erneuten Bitte um Festsetzung geeigneter Trassen mit einer Leitungszone wurde nicht gefolgt (vgl. Ausführung unter a).

Die Beachtung des Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wird durch Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan gewürdigt.

- 1&1 Versatel Deutschland GmbH

Der Hinweis, dass sich Anlagen der 1&1 Versatel (Leerrohre, Schächte, LWL-Kabel) im betroffenen Bereich befinden und diese gegen Beschädigungen zu schützen sind, wurde zur Kenntnis genommen und auf die Erschließungsplanung verwiesen sowie zur Kenntnisnahme bzw. weiteren Veranlassung auch an den Vorhabensträger weitergeleitet. Auf Ebene der Bauleitplanung kann nicht mit letzter Gewissheit ausgeschlossen werden, dass möglicherweise im Zuge von nachfolgenden Baumaßnahmen bestehende Anlagen betroffen sind und verändert oder verlegt werden müssen. Diesbezügliche Kosten trägt der Verursacher.

- IHK

Der Bitte, im Rahmen des städtebaulichen Vertrages immissionsschutzrechtliche Fragestellungen zum konfliktfreien Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Dialog mit den Betroffenen zu regeln, wurde bereits auf Ebene der Bauleitplanung durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen, die sich aus der gutachterlichen Bewertung ergaben, gefolgt.

- **Pfleger für Geh- und Radwege**

Die erneute Anregungen, wetter- und insbesondere diebstahlgeschützte Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen bzw. auch in der Tiefgarage Fahrradstellplätze auszuweisen, wird mit Verweis auf die bindende Stellplatzsatzung zurückgewiesen (vgl. auch Ausführungen unter a).

Die erneute Empfehlung zur Schaffung einer weiteren Tiefgarage oder eines Parkhauses wird zurückgewiesen (vgl. auch Ausführungen unter a).

Die Forderung nach mehr fußläufigen Zugängen zum Fuß- und Radweg Ruhsteinweg im Norden ist bereits als Teil der inneren Bedarfserschließung ein Bestandteil des Vorhabens. Eine genaue Verortung erfolgt allerdings erst im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. auf Baugenehmigungsebene. Ein zusätzlicher Fahrradweg erscheint aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes hier nicht sinnvoll. Ein dauerhaftes Nutzungsrecht durch die allgemeine Öffentlichkeit dieser Wege sowie erforderliche Festlegungen zu den Anschlüssen an den Ruhsteinweg erfolgen über den städtebaulichen Vertrag.

Die Anlage von Radfahrstreifen anstelle von Radschutzstreifen entlang der Würzburger Straße wurde geprüft. Radfahrstreifen würden weitreichende und aufwändige Umbaumaßnahmen des gesamten Querschnitts der Würzburger Straße auslösen und wurden daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht in Erwägung gezogen.

Zur geradlinigeren Führung des Radverkehrs in den Kreuzungsbereichen: Die bislang fehlenden Radverkehrsführungen in den Kreuzungs-Nebenrichtungen wurden ergänzt, müssen sich aber weitgehend den vorhandenen Lagen der Straßenachsen anpassen und sind für den Radfahrer prinzipiell gut befahrbar. Zudem sind meist nur Radfahrer betroffen, die als Linksabbieger aus der Hauptrichtung kommen. Hierbei sind zusätzlich Randbedingungen zu beachten, die sich aus dem Ziel einer möglichst leistungsfähigen und gleichzeitig sicheren Signalschaltung für alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV und MIV) ergeben. Diese Aspekte wurden untersucht und sind im Ergebnis Bestandteil der vorliegenden Entwürfe. Ein Umbauaufwand der Nebenstraßen zur Herstellung „geradliniger“ Trassen, speziell für diese Linksabbieger ist nicht erforderlich und wäre zudem unverhältnismäßig.

Die Erforderlichkeit eines zusätzlichen Mobilitätskonzepts wird nicht gesehen. Die Schaffung von Car-Sharing Angeboten nebst entsprechender Infrastruktur, auch für zukünftige private E-Mobilität, ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich wünschenswert. Die Anregung wurde daher auch an den Vorhabensträger weitergeleitet. Im Zusammenhang mit den Regelungen der grundsätzlich bindenden Fürther Stellplatzsatzung und den Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Baugesetzbuch, wird jedoch keine Ermächtigungsgrundlage für entsprechende Regelungen im Bebauungsplan gesehen. Dem verkehrspolitischen Ziel, eine angemessene Anbindung der Wohnbereiche an die Arbeitsstätten, öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und an die Erholungsbereiche mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf möglichst kurzen Wegen sowie deren Anbindung an die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur anzustreben, wird bereits in der vorliegenden Planung ausreichend Rechnung getragen.

- **Pflegschaft für öffentliche Anlagen**

Den Forderungen, unter diverser Umplanungen des städtebaulichen Konzepts den vom Ordnungsamt zum Erhalt empfohlenen Baumbestand (auch OA/Naturschutz, BUND Naturschutz) stärker zu berücksichtigen, wurde mehrheitlich nicht gefolgt. Im Rahmen der Abwägung wurde bereits darauf Wert gelegt, nach Möglichkeit randlich gelegene Bäume und Bäume im Straßenbereich, die einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen Abgrenzung des Gebietes zur Nachbarschaft bzw. zur Begrünung des Straßenbildes leisten, zu erhalten. Der Erhalt weiterer Bäume steht den Zielen des Bebauungsplans entgegen, die Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und der Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs. Mit der Nutzbarmachung der gewerblichen Brachflächen entsteht u.a. wertvoller Wohnraum. Dem würden die vorgebrachten Argumente zum Erhalt des

Baumbestands bzw. sonstiger Lebensräume entgegenstehen. Ausgenommen hiervon ist der Baum Nr. 2.1. So erfolgte eine Umplanung sowohl der Anbindungsstelle Ruhsteinweg als auch der UVEX Gebäude-/Tiefgaragenplanung mit dem Ziel, den Kronentraufbereich des Eichenbaums offen zu halten.

Den Verpflichtungen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung (auch OA/Naturschutz, BUND Naturschutz) wurde nachgekommen. Entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden berücksichtigt.

Zur Anregung auf Ausweisung öffentlicher Grünanlagen mindestens in der Größe des vorherigen Standes ist festzustellen, dass ein bislang als Gewerbestandort genutzter, der Öffentlichkeit entzogener Bereich umgenutzt werden soll. Im Bereich des geplanten Wohngebietes entstehen Freiräume, u.a. ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Der erneuten Anregung, das Grundgerüst für die erforderliche Durchgrünung auf öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Flächen zu ermöglichen (auch BUND Naturschutz) wird gefolgt, indem straßenbildwirksam zu beiden Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Standortvorschläge für Baumstandorte in den Bebauungsplan aufgenommen sind. Die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum steht allerdings im Vordergrund, wodurch das Angebot an öffentlichen (Grün)Flächen zurücktritt (vgl. auch Ausführungen unter a).

Dem Wunsch, Anteile an privaten Grünflächen und Pflanzflächen im Bebauungsplan genau festzulegen, wird gefolgt. So beschränken sich private Grünflächen auf eine Fläche im eingeschränkten Gewerbegebiet, im Kronentraufbereich des Eichenbaums am Ruhsteinweg. Im Übrigen gilt für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen die textliche Festsetzung Nr. 11.1, Absatz 2. Absatz 1 der genannten Festsetzung schreibt zudem eine Mindestpflanzvorgabe je 300 m² Grundstücksfläche vor. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes bzw. des eingeschränkten Gewerbegebiets liegen außerhalb der Baugrenzen und außerhalb Flächen für Tiefgaragen, und sind dadurch bereits im Grundsatz festgelegt.

Der Forderung zur Minimierung der Tiefgaragen wird nicht gefolgt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von ausreichendem Wohnraum und der Standortsicherung eines Gewerbebetriebs. Dies zieht entsprechenden Stellplatzbedarf nach sich. Durch die vorgesehene unterirdische Anordnung der Stellplätze vermindern sich im Allgemeinen Wohngebiet die durch Stellplätze oberirdisch versiegelten Flächenanteile dauerhaft. In Gewerbegebieten zeichnet sich häufig die Notwendigkeit für höhere Versiegelungen ab. Gegenüber der ehemaligen Nutzungsintensität stellt sich in diesem Bereich keine Verschlechterung dar. Für eine Minimierung der Flächen für Tiefgaragen ergeben sich keine städtebaulichen Gründe. Für die Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet wird jedoch eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Die erneuten Anregungen, als Maßnahme für den Klimaschutz im Bebauungsplan regenerative und ressourcenschonende Heizungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung) (auch BUND Naturschutz) sowie Fotovoltaik und Regenwassernutzung vorzusehen, wird im Rahmen der Ausführungsplanung teilweise bzw. auch auf andere Weise gefolgt (s. Ausführungen unter a).

- Ordnungsamt/ Naturschutz

Der Anregung auf Aufnahme einer zusätzlichen Signatur „Baumschutzzaun“ (auch BUND Naturschutz) im Bebauungsplan wird nicht gefolgt, weil die zum Erhalt vorgesehenen Bäume bereits gekennzeichnet sind und sich entsprechende Schutzmaßnahmen, wie z.B. die Aufstellung von Schutzzäunen aus bestehenden, verbindlichen Richtlinien, auf die in den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan Bezug genommen wird, ergeben.

Zum Hinweis auf die Baumschutzverordnung: Gemäß Maßgabe der Baumschutzverordnung werden zu beseitigende Bäume im Plangebiet ersetzt. Flächen stehen insbesondere am östlichen Rand zur Verfügung. Alternativ bzw. ergänzend müssen auch entsprechende Ersatzzahlungen nach Baumschutzverordnung geleistet werden. Die Abarbeitung der Vorgaben der

Baumschutzverordnung wird auf die Erschließungsplanung sowie das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Der Forderung nach extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer (auch BUND Naturschutz) wird nach Mitteilung des Vorhabenträgers (mindestens) im geplanten Allgemeinen Wohngebiet nachgekommen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender textlicher Hinweis unter 8. enthalten. Entsprechende Pflanzenarten sind in der Pflanzliste des Bebauungsplans unter Punkt G aufgeführt. Regelungen zur Erzielung einer Verbindlichkeit werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Für die Tiefgarage im WA ist außerdem eine Dachbegrünung festgesetzt.

- Behindertenbeauftragte der Stadt Fürth
- Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund

Der Bitte um Beachtung verschiedener DIN Normen wird nachgekommen. Hinsichtlich der baulichen und technischen Ausrüstung von Verkehrsknoten und Lichtsignalanlagen werden bei Neubaumaßnahmen die angeführten Normen und andere technische Regelwerke im Entwurfsprozess berücksichtigt.

- BUND Naturschutz

Zur Forderung auf Erhalt des Grünzug südlich der Würzburger Straße ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan auf das vorhandene gewerbliche Grundstück beschränkt.

Der Forderung, den Schutz von Bäumen auf Baustellen gemäß der RAS-LP 4 als verbindliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan vorzuschreiben und nicht nur wie bisher als textlicher Hinweis, wird nicht nachgekommen. Auch eine textliche Festsetzung entfaltet keinen Schutz, wenn sie nicht eingehalten wird. Die angeführten Schutzmaßnahmen, dokumentiert in rechtlich bindenden Regelwerken und DIN Normen gelten stets, ohne dass dies einer zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Um den Bebauungsplan nicht zu überfrachten und seine Lesbarkeit zu gewährleisten, wird von derlei Festsetzungen Abstand genommen.

Zur Forderung, mindestens einen Hochstamm-Laubbaum pro 200 m² Grundstücksfläche als zu pflanzen festzusetzen: Die Durchgrünung des Baugebiets ist in den bisherigen Festsetzungen ausreichend berücksichtigt. Eine höhere Anzahl von Bäumen würde die erforderliche Belichtung und Besonnung der Geschosswohnungen insbesondere in den unteren Geschossen übermäßig einschränken.

Der erneuten Forderung auf LED-Beleuchtung wird mit Verweis auf den Stand der Technik indirekt gefolgt (vgl. Ausführungen unter a).

Der Bau- und Werkausschuss schließt sich den Ausführungen des Baureferates an. Die Anregungen und Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) werden entsprechend den Vorschlägen des Baureferates (Abwägungstabellen s. Anlagen) abgewogen. Der Bebauungsplan Nr. 363c ist nun gem. § 3 Abs. 2 BauGB für 30 Tage öffentlich auszulegen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 14.06.2018

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 11.07.2018

Protokollnotiz:

In der Sitzung werden Anwohnerbeschwerden vorgetragen. Es wird beklagt, dass die Bebauung sehr massiv sei und keine Abstufung zur benachbarten, bereits vorhandenen lockeren Bebauung vorgesehen sei.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauträger noch einmal über eine mögliche Reduzierung der Bebauung zu verhandeln.

Über das Ergebnis ist in der Stadtratssitzung am 25.07.2018 zu berichten.

Beschluss:

1. Der Bau- und Werkausschuss schließt sich den Ausführungen des Baureferates an.
2. Die Anregungen und Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) werden entsprechend den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 363c „Zwischen Hansastrasse, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“ ist nun gem. § 3 Abs. 2 BauGB für einen Monat öffentlich auszulegen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 14 Nein: 1 Anwesend: 15