Begründung

Bebauungsplan Nr. 463
„Ehemalige William Orlando Darby-Kaserne“

Ausarbeitung: Stefan Laskarides, Dipl.-Ing.

Aufgestellt: April 2006

Stadtplanungsamt Fürth

Schöner
Dipl.-Ing., Amtsleiter

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3. BESTANDSBESCHREIBUNG UND STÄDTEBAULICHES UMFELD

3.1 Geländebeschaffenheit und baulicher Bestand
3.2 Nutzungen im Umfeld
3.3 Erschließung

4. ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG

4.1 Städtebaulicher Wettbewerb und Entwurf
4.2 Städtebaulicher Rahmenplan
4.3 Bauleitplanung
4.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)
4.3.2 Bebauungsplan
4.4 Städtebaulicher Vertrag
4.5 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

5. FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
5.1.2 Wohn-orientiertes Mischgebiet (MI^{W})
5.1.3 Gewerblich-orientiertes Mischgebiet (MI^{G})
5.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^{E})
5.1.5 Bauliche Nutzung im Südstadtpark

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Bauweise

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

5.5 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

5.6 Nebenanlagen und Anbauten

5.7 Gestaltung von öffentlichen bzw. privaten Stellplätzen und Garagen

5.8 Stellplatzbedarf

5.9 Gestaltung von Haupt- und Nebenbaukörpern

5.10 Einfriedungen

5.11 Pflanz- und Erhaltungsgebot
5.11.1 Private Flächen
5.11.2 Öffentliche Flächen

5.12 Straßenverkehrsflächen
5.12.1 Öffentliche Verkehrsflächen
5.12.2 Private Verkehrsflächen

5.13 Werbeanlagen

5.14 Umweltschutz
5.14.1 Luftreinhaltung
5.14.2 Wasserrecht
5.14.3 Lärm
5.14.4 Altlasten Boden
5.14.5 Altlasten Gebäude

5.15 Textliche Hinweise

5.16 Anmerkung zu den Gutachten

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Beschreibung des Planvorhabens

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Bestandsbeschreibung allgemein
6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

6.2.2.1 Allgemein
6.2.2.2 Schutzgut Mensch
6.2.2.3 Schutzgut Pflanzen
6.2.2.4 Schutzgut Tier
6.2.2.5 Schutzgut Boden
6.2.2.6 Schutzgut Wasser
6.2.2.7 Schutzgut Luft/ Klima
6.2.2.8 Schutzgut Denkmäler
6.2.2.9 Schutzgut Sachgüter

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.6 Technische Verfahren und Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.7 Zusammenfassung des Umweltberichts

7. Liste der erstellten Gutachten
7.1. Thema: Altlasten in Boden und Grundwasser
7.2. Thema: Altlasten in Gebäuden
7.3. Thema: Schallschutz

1. Anlass der Planaufstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Aufgabe der militärischen Nutzungen und die Absicht die freigewordenen Flächen der ehemaligen W. O. Darby-Kaserne einer zivilen Nachfolgenutzung zuzuführen.

Mit der zum Jahresende 1995 erfolgten Übergabe der ehemaligen US-Flächen an die Bundesrepublik Deutschland waren die planungsrechtlichen Privilegien militärischer Nutzungen aufgrund § 37 BauGB entfallen. Da weder die Art der Nutzung aus dem Gebiet selbst ablesbar war, noch eine für zivile Zwecke geeignete Verkehrserschließung vorhanden war, bestand ein „Planungserfordernis“, d.h. es war unumgänglich durch einen Bebauungsplan i. S. des § 30 BauGB die notwendigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele zu schaffen.

Gleichzeitig mit der Änderung des FNP wurde am 01.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 463 für den Bereich der ehemaligen W. O. Darby-Kaserne mit den Zielvorgaben beschlossen, die im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes auf der Grundlage des bereits erstellten Rahmenplanes konkretisiert werden sollten.
Im Rahmen der Anpassung an das Europarecht wurde die formale Ergänzung der Begründung des Bebauungsplans um einen Umweltbericht notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Innenstadt. Es wird begrenzt durch die Flößau-, Sonnen- und Balbiererstraße im Norden, die Waldstraße im Osten, die Fronmüller-, Magazin- und Dr.-Frank-Straße im Süden sowie durch die Steubenstraße im Westen. Es umfasst ein Gebiet von ca. 39,5 ha.

Hinzu kommen die Verkehrsflächen der in den Geltungsbereich einbezogenen Abschnitte der Flößau-, Sonnen-, Wald-, Fronmüller- und Magazinstraße.

3. Bestandbeschreibung und städtebauliches Umfeld

3.1 Geländebeschaffenheit und baulicher Bestand

Das Plangebiet ist nahezu eben, steigt jedoch insgesamt gesehen von Norden nach Süden durchschnittlich um ca. 2,00 m an (von 297,46 m ü. NN im Bereich der Flößaustraße bis zu 299,63 m ü. NN im Bereich der Fronmüllerstraße).
Der gesamte Bereich ist zwischenzeitlich unter Einbeziehung der insgesamt 40 Baudenkmale weitgehend bebaut. Die Erschließung sowie der Park ist fertiggestellt. Lediglich im östlichen Bereich an der Waldstraße sind einige größere Flächen noch ungenutzt.

Ein Bereich an der Steubenstraße, der den Fernmeldeturm und zwei Gebäude umschließt, verbleibt bis auf Weiteres noch im Besitz der US-Streitkräfte und ist für zivile Nutzungen noch nicht freigegeben.

3.2 Nutzungen im Umfeld

Das Plangebiet selbst liegt am Rande der südöstlichen Innenstadt.
Ursprünglich mit der ehemaligen W. O. Darby-Kaserne war die südlich davon gelegene, in den 50er-Jahren entstandene Kalb-Housing verbunden. Diese ehemalige Wohnsiedlung, die mit 1.234 Wohnungen ausreichend Platz für Angehörige der US-Streitkräfte bot, wurde nach deren Abzug in kürzester Zeit auf deutsche Wohnbedürfnisse bzw. Standards umgestellt. Durch umfassende Umbaumaßnahmen der Außenanlagen entstand eine qualitativ hochwertige Wohnsiedlung. Verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen (Sportplatz, Bibliothek, Schulen) sowie ein Nahversorgerzentrum sind ebenfalls bereits fester Bestandteil dieser Siedlung.

In östlicher Richtung setzen sich entlang der Fronmüllerstraße Wohngebäude, Gewerbebetriebe und verschiedene gastronomische Nutzungen fort.
Südöstlich des Kasernenareals befindet sich ein Gartenfachmarkt und ein Fachmarktzentrum.
Im Osten grenzen entlang der Waldstraße und der Balbiererstraße, verschiedene Gewerbebetriebe sowie vereinzelte Wohngebäude an.

Von Gemeinbedarfseinrichtungen, wie dem Hardenberg-Gymnasium und einer Grünfläche (Dr.-Langhans-Anlage) unterbrochen, befinden sich entlang der Sonnen-, Flößau- und Steubenstraße in nördlicher und westlicher Nachbarschaft hauptsächlich Wohnquartiere aus der Zeit um die Jahrhundertwende.

3.3 Erschließung

Auf der Grundlage des Rahmenplans bzw. Bebauungsplanentwurfs ist die Erschließung bereits weitgehend fertiggestellt.
Die innere Verkehrserschließung erfolgt über ein nach Größe und Bedeutung gestaffeltes Verkehrsnetz. Die Verbindung durch den Park ist in allen Richtungen nur Fußgängern und Radfahren vorbehalten.

4. Ziele der städtebaulichen Entwicklung

4.1 Städtebaulicher Wettbewerb und Entwurf

Unmittelbar nach Bekanntgabe der beabsichtigten Räumung des Geländes durch die US-Streitkräfte am 27.10.1994 hat der Stadtrat am 07.12.1994 einen Absichtsbeschluss für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme i. S. der §§ 165 – 171 BauGB gefasst.

Als Grundlage für die Bewerbung für das Programm „Offensive Zukunft Bayern – Siedlungsmodelle ...“ des Freistaates Bayern wurden im Januar 1995 vom Stadtplanungsamt die wesentlichen städtebaulichen Ziele formuliert und erste Entwürfe für die städtebauliche Grundstruktur und Nutzungsverteilung im Gelände de
W. O. Darby-Kaserne entwickelt.

Nach der Diskussion im Bauausschuss wurden am 08.02.1995 erste richtungsweisende Planungsvorgaben im Stadtrat beschlossen.
Neben einer zentralen Grünanlage („Südstadtpark“) von mindestens 8 ha sollte das Areal im westlichen und mittleren Teil vorrangig dem Wohnen sowie evtl. Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen dienen.

Der östliche Bereich hingegen sollte schwerpunktmäßig durch ein nutzungsverträgliches Miteinander von Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen entstehen.
Generell soll die Nord-Süd-Durchlässigkeit verbessert und eine gute Erschließung für öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht werden.

Mit dem Ziel, das Gelände städtebaulich neu zu organisieren und Wege für eine Integration dieses innenstadtnahen Gebietes von herausragender Bedeutung aufzuzeigen, wurde am 16.02.1996 von der Stadt Fürth ein beschränkter, einstufiger städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt.
Hierzu wurden insgesamt fünfzehn Teilnehmergemeinschaften, bestehend aus Stadtplanern bzw. Architekten in Verbindung mit Landschaftsplanern, eingeladen.

Mit umfangreichen Bestandsanalysen (Bausteinen) aus den Voruntersuchungen ausgestattet, waren die Teilnehmer aufgefordert, konkret formulierte städtebauliche Zielvorgaben in einen Entwurf bzw. Rahmenplan umzusetzen. Aufgrund der komplexen städtebaulichen Fragestellungen und der Größe des Plangebiets sollte das Konzept auf eine stufenweise Realisierung ausgelegt werden.

Erwartet wurden differenzierte Aussagen zum Wohnungsangebot, zur Verkehrserschließung, sowie zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Als allgemeine städtebauliche und programmatische Ziele sollten die künftigen Nutzungen, sowie die städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen ein eigenständiges und differenziertes Erscheinungsbild ergeben.

Besonderer Wert wurde dabei auf die Entstehung einer ausgewogenen, vielfältigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, sozialen, kulturellen sowie Bildungs- und Sporteinrichtungen gelegt, um somit nicht nur die Versorgung des Gebietes zu gewährleisten, sondern auch gesamtstädtische Funktionen erfüllen zu können.

Die außerhalb des Wettbewerbsgebietes im näheren Umfeld gelegenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen waren dabei mit zu berücksichtigen. Wesentlicher Bestandteil des Wettbewerbes war, die Bestimmung der Standorte und Gebäudetypologien der ca. 200 neu zu errichtenden Wohneinheiten, die im Rahmen der Siedlungsmodelle „Offensive Zukunft Bayern“ (OZB) entstehen sollten.
Eigens für dieses Programm wurde zwischen der Stadt Fürth und dem Freistaat Bayern ein „Projektentwicklungs- und Darlehensvertrag“ geschlossen, in dem sehr differenzierte städtebauliche Zielvorgaben formuliert wurden.

Als eines der Ziele dieses Modellprojektes wird u.a. ein Anteil von 30 % Sozialwohnungen angestrebt. Grundsätzlich sollen die Baustrukturen die Bildung von Eigentum ermöglichen. Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen sollen hier barrierefrei erreichbar sein. Besondere Beachtung gilt dabei dem Sicherheitsbedürfnis von Frauen, Kindern und alten Menschen.

Insgesamt wurde sehr großer Wert auf ein fachlich detailliertes Verkehrskonzept gelegt. In diesem Zusammenhang seien vorrangig Verkehrsvermeidung, (Individualverkehr), kostensparende und flächensparende Lösungen beim ruhenden Verkehr, sinnvolle Fuß- und Radwegeverbindung sowie die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr genannt.

Weitere Ziele für den Wettbewerb wurden im Stadtratsbeschluss vom 24.05.1995 konkretisiert. Als übergeordnete Themenbereiche sind hier im Wesentlichen eine kinderfreundliche Wohnumfeldgestaltung und die Bereitstellung der für Kinder und Jugendliche notwendigen Einrichtungen zu nennen.

Mit der Vorgabe, den gravierenden Freiflächenmangel in der Südstadt zu beheben, war es Aufgabe der Planer, eine zentrale Grünfläche von multifunktionaler Bedeutung zu schaffen, die geeignet sein muss, tägliche Freizeitbedürfnisse aller Altersgruppen abdecken zu können.

So sollten Freiräume und Verkehrsräume als sozial attraktive und gestalterisch hochwertige Verbindungselemente innerhalb des Baugebietes verbunden werden und darüber hinaus der Verknüpfung der umliegenden Wohnquartiere dienen. Dies gilt insbesondere für die benachbarte Kalb-Siedlung, die durch eine geeignete räumliche Planung aus ihrer isolierten Lage am Stadtrand befreit und wieder stärker an die Innenstadt gebunden werden sollte.

Wichtig war es deshalb, durch den Wettbewerb möglichst detaillierte Aussagen über die landschaftsplanerische Binnengliederung der Freiflächen zu erhalten. Generell sollten bei der gesamten Überplanung des Areals ökologische Aspekte im Vordergrund stehen. Zu nennen sind hier die Berücksichtigung von energetischen und lärmschutztechnischen Belangen, die Reduzierung des Versiegelungsgrades insgesamt und die Schonung von Ressourcen durch Flächen- und Baustoffrecycling.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 1996 einschließlich der Empfehlungen des Preisgerichts sowie die folgenden Planungs- und Verwaltungsschritte wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 07.10.1996 dargestellt. Ferner wurde beschlossen, dass den weiteren Planungen der Entwurf des 1. Preisträgers zugrunde zu legen ist.

Unter Einhaltung der inhaltlichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses entwickelten die 1. Preisträger, Prof. Dr. Pesch (Städtebau) und Werkgemeinschaft Freiraum (Landschaftsplanung), einen städtebaulichen Rahmenplan, der schließlich dem Bauausschuss am 28.04.1997 vorgelegt und nach intensiver Diskussion beschlossen wurde.

Die Bestandteile des Rahmenplans sind neben den, ebenfalls vom Büro Pesch & Partner erarbeiteten „Qualitätsbausteinen“ und „Ökologischen Bausteinen“, im Wesentlichen das „Räumliche Konzept“, das „Freiraumkonzept“ und das „Verkehrskonzept“, die alle in einem umfangreichen Textteil dargestellt sind.
Die Grundidee des Rahmenplans hat nach wie vor Bestand und soll nun im Folgenden kurz dargestellt werden:

Ausgehend von der Vielzahl der historischen, zwischenzeitlich denkmalgeschützten Gebäude, besitzt die ehemalige W. O. Darby-Kaserne eine besondere architektonische wie auch städtebauliche Prägung. Dies zeichnet sich nicht nur an dem nach dem orthogonalen Grundprinzip entwickelten Städtebau ab, sondern wird auch an der historisch begründeten Dreiteilung des Stadtgrundrisses und der Architektur deutlich erkennbar.

Der städtebauliche Rahmenplan zielt darauf ab, denkmalwürdige Bausubstanz zu erhalten und lediglich architektonisch minderwertige bzw. in baulich schlechtem Zustand Gebäude abzubrechen, um Spielräume für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Standortes zu eröffnen.

Aus dem ehemaligen Kasernengelände soll ein städtisches Quartier mit maßstäblichen Räumen und vielfältigen Nutzungen entstehen, in dem der denkmalgeschützte Bestand durch neue Gebäude ergänzt wird.
Wesentliche Merkmale dieser behutsamen Verdichtung sind zum einen die städtebauliche Anordnung aller Gebäude nach einem orthogonalen Raster und zum anderen der Erhalt der eigenständigen Wirkung der vorhandenen Architektur.

Die Nutzung der historischen Bebauung ist sicherlich in Abhängigkeit des Grundrisses und der Gebäudestruktur im Einzelfall zu unterscheiden. Im Wesentlichen ergibt sie sich jedoch auch aus der städtebaulichen Nachbarschaft. So ist der Westen des Grundstücks zukünftig von Wohngebäuden mit zusätzlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen bestimmt, die Mitte des Gebiets bleibt dem geplanten Südstadtpark mit angrenzendem Wohnen vorbehalten und der Osten bietet durch seine Nähe zu angrenzendem Gewerbe hauptsächlich Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Diese Nutzungsschwerpunkte sind jedoch nicht stark voneinander getrennt zu verstehen, es handelt sich vielmehr um ein Nutzungsgemenge mit örtlich bezogenen Schwerpunkten.

Die vorhandene denkmalwerte Architektur wird durch die entsprechende Gestaltung des Freiraums in ihrer Wirkung unterstützt. Den Schwerpunkt des Freiflächenangebots bildet der in der Mitte des Planungsbereichs gelegene Südstadtpark. Er ist das attraktive Verknüpfungselement aller angrenzender Bereiche. Fußwege von Nord, Süd, Ost und West werden hier aufgenommen und unter Baumreihen weitergeführt.

Durch die historisch vorgegebene und in der Planung fortgesetzte städtebauliche Organisation der Baukörper wird eine klare Grundstückszuordnung und eine sparsame innere Verkehrserschließung ermöglicht. Alle Straßenquerschnitte sind optimiert, so dass der Anteil der versiegelten Flächen auf ein Minimum bemessen ist.

4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer zivilen Nutzung wurde am 18.10.1995 für den Bereich der ehemaligen W. O. Darby-Kaserne mit Beschluss des Stadtrates ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet.
Ziele und Inhalte der FNP-Änderung orientierten sich dabei weitgehendst an dem, aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Rahmenkonzept. Wichtigste Zielvorgabe war dabei die Schaffung eines ca. 10 ha großen Parks.
Die FNP-Änderung wurde am 08.07.1998 vom Stadtrat beschlossen (Feststellungsbeschluss). Mit der Veröffentlichung in der Stadtzeitung Nr. 22 am 14.11.1998 der Stadt Fürth wurde die FNP-Änderung Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth.

4.3.2 Bebauungsplan

Als „verbindlicher Bauleitplan“ übernimmt der Bebauungsplan primär die Aufgabe der konkreten Steuerung einer beabsichtigten städtebaulichen (Neu-) Ordnung, kraft des von ihm mittelbar geschaffenen Baurechts.
Erst durch die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist es möglich, städtebauliche Ziele zu sichern, sowie dezidierte Aussagen zu räumlichen und funktionellen Strukturen treffen zu können.
Die Zielvorgaben für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden für den durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb detailliert formuliert und in dem daraus entwickelten städtebaulichen Rahmenplan konkretisiert. Diese werden im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB in die Plansprache der Planzeichen VO umgesetzt.
In Teilbereichen musste aufgrund verschiedener Sachzwänge inhaltlich vom Rahmenplan abgewichen werden, was in der Regel jedoch ohne gravierende funktionelle oder räumliche Auswirkungen auf das beabsichtigte städtebauliche Konzept blieb.
Die Entwicklung des Geländes der ehemaligen W.O. Darby-Kaserne begann mit der Herstellung der Erschließungsanlagen und dem Ausbau des Südstadtparks. Zwischenzeitlich ist bis auf den östlichen Teilbereich das gesamte Gelände erschlossen und bebaut; der Südstadtpark wurde im Herbst 2004 fertiggestellt. Auch fast alle denkmalgeschützten Gebäude wurden zwischenzeitlich saniert.

4.4 Städtebaulicher Vertrag

Um die ehemalige militärische Liegenschaft nach Freigabe der militärischen Zweckbindung einer zivilen Nutzung zuzuführen, war eine vollständige Neuordnung und (erstmalige) Erschließung des Gebietes erforderlich.
Zur Regelung des Besitzübergangs von Flächen, des Umfangs und der Durchführung von Maßnahmen – auch in ihrer zeitlichen Abfolge, wurde zwischen dem Grundstückseigentümer („Bundesrepublik Deutschland“) und der Stadt Fürth ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
Mit diesem sollten auch Zusammenhänge und die Abfolge von Planung, Finanzierung und Herstellung von Straßen, abwassertechnischen Anlagen und öffentlichen Grünflächen geregelt werden.

Weiterhin waren auch Vereinbarungen über die vorläufigen Besitzverhältnisse, die Beseitigung von Altlasten, den Abbruch von Gebäuden, sonstige Ordnungsmaßnahmen und Aufwendungen für Folgemaßnahmen und -einrichtungen erforderlich.

Ziel des Vertrages ist es einerseits der Bundesrepublik Deutschland die zügige Vermarktung der Liegenschaft und der Stadt die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Grünflächen zu ermöglichen.
Die Höhe der Infrastrukturkosten wurden vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags durch die Stadt Fürth ermittelt, so dass daraus ein Betrag pro Quadratmeter gebildet werden konnte. Im Bebauungsplanentwurf wurde dabei ein unterschiedlicher Betrag, für wohngenutzte bzw. gewerblich genutzte Grundstücke angesetzt.

Der städtebauliche Vertrag wurde als erster Entwurf am 21.01.1998 vom Stadtrat der Stadt Fürth zustimmend zur Kenntnis genommen; die endgültige Fassung des Vertrages wurde nach Unterzeichnung am 18.09.1998 durch die Bundesrepublik Deutschland am 15.10.1998 vom Stadtrat der Stadt Fürth beschlossen.

4.5 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.07.1995 wurde die Verwaltung beauftragt, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „W. O. Darby-Areal“ im vereinfachten Verfahren gem. § 142 BauGB zu betreiben. Zur Vorbereitung der Sanierung wurden daraufhin umfangreiche Untersuchungen, Analysen und Planungen durchgeführt.

Nachdem erhebliche Funktionsschwächen festgestellt wurden, ist – unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien – eine zivile Nachfolgenutzung nur durch gezielte Neu- und Umnutzung und eine vollständige Erneuerung der technischen Infrastruktur zu verwirklichen.

Als Grundlage und Vorgabe für die Ziele und Zwecke der Sanierung dient der städtebauliche Rahmenplan vom Juli 1997. Im Laufe des Verfahrens soll eine Verbesserung der Wirtschafts- und Siedlungsstruktur sowie eine Verbesserung des Ortsbildes unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und städtebaulichen Aspekte angestrebt werden.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde am 21.01.1998 vom Stadtrat beschlossen und mit der Veröffentlichung am 21.02.1998 im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Fürth wirksam.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der umgebenden Nutzungen und einer Vielzahl von erhaltenswerten, umnutzbaren Gebäuden, wird die Gliederung der Nutzungsarten der Baugebiete bereits im Ansatz vorgegeben.
Die denkmalgeschützten Gebäude lassen wegen ihrer inneren Struktur, sowie ihrer räumlichen Beziehungen untereinander nur ein relativ begrenztes Spektrum an unterschiedlichen Nutzungen zu.

Zur Konkretisierung der Nutzbarkeit bzw. der Nutzung wurden für viele der denkmalgeschützten Gebäude sog. „Machbarkeitsstudien“ erstellt. Die Ergebnisse dieser Studien dienten darüber hinaus auch der kleinräumigen Gliederung innerhalb der Mischgebiete in wohn- und gewerbeorientierte Nutzungen. Dadurch wird äußerst differenziert und nutzungsverträglich auf die jeweilige benachbarte Bebauung eingegangen. Die Differenzierung der Mischgebiete soll ein umweltverträgliches Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen gewährleisten und erfüllt darüber hinaus die Vorgabe des städtebaulichen Vertrages zur räumlichen Fixierung der Folgekosten Erschließungskosten.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Hinsichtlich der Gewährleistung einer ausgeglichenen Bevölkerungs- bzw. Nutzungsstruktur sollen die nach § 4(2) Nr.3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein. Seniorenpflegeeinrichtungen und -heime sollen außer in den dafür vorgesehenen, d.h. festgesetzten Bereichen nur dann zulässig sein, wenn der Bedarf in einem Pflegebedarfsplan nachgewiesen wird. Siehe Punkt 5.1.7. „Gemeinbedarfsflächen“.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden von den nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

5.1.2 Wohn - orientiertes Mischgebiet (MI^W) gem. § 6 BauNVO

Analog zu Punkt 5.1.1. sollen die nach § 6 (2) Nr.5 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein. Seniorenpflegeeinrichtungen und -heime sollen außer in den dafür vorgesehenen, d.h. festgesetzten Bereichen nur dann zulässig sein, wenn der Bedarf in einem Pflegebedarfsplan nachgewiesen wird. Siehe Punkt 5.1.7. „Gemeinbedarfsflächen“.

Um die Funktion des wohn - orientierten Mischgebiets zu gewährleisten ist es notwendig, Festsetzungen zu treffen, die das Verhältnis der einzelnen Nutzungen dahingehend regeln, dass nach Möglichkeit zwischen den Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen eine ausgewogene Durchmischung entsteht. Nutzungskonzentrationen sollen vermieden werden.

Beabsichtigt ist es, die Nutzungen über die Geschossfläche innerhalb eines Gebäudes prozentual zu verteilen.
So sollen neben Wohnnutzungen auch mischgebietstypische Gewerbebetriebe i. S. d. § 6 BauNVO zugelassen werden, sofern ihr flächenmäßiger Anteil unter 50 % der Gesamtgeschossfläche der auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Gebäude, liegt.

Aufgrund der qualitativ hochwertigen, innerstädtischen Situation sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden von den nach § 6 (2) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 6(3) BauNVO wird ausgeschlossen, um Störungen zu vermeiden.

5.1.3 Gewerblich - orientiertes Mischgebiet (MI^G) gem. § 6 BauNVO

Analog zu Punkt 5.1.1. sollen die nach § 6 (2) Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein. Seniorenpflegeeinrichtungen und -heime sollen außer in den dafür vorgesehenen, d.h. festgesetzten Bereichen nur dann zulässig sein, wenn der Bedarf in einem Pflegebedarfsplan nachgewiesen wird. Siehe Punkt 5.1.7. „Gemeinbedarfsflächen".
Analog zum wohn-orientierten Mischgebiet, werden in einem gewerblich-orientierten Mischgebiet auch Wohnnutzungen zugelassen, sofern ihr flächenmäßiger Anteil unter 50 % der Gesamtgeschossfläche, der auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Gebäude liegt.
Aufgrund der qualitativ hochwertigen, innerstädtischen Situation sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.
Auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, um Störungen zu vermeiden.

5.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^E)

Mit Rücksicht auf die umliegenden Wohn- bzw. Mischgebietsnutzungen werden aus Gründen des Immissionsschutzes in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen.

In einer vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung wurden im Hinblick auf die lärmtechnische Auswirkung für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Kontingentierung der maximalen Schallpegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.
Zur Gewährleistung der Einhaltung der höchstzulässigen Werte ist mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen.

Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, deren Immissionswerte nicht über den im Schallschutzgutachten angegebenen zulässigen Werten liegen.

Aufgrund der qualitativ hochwertigen, innerstädtischen Situation sollen von den nach § 8(2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze, von den nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.
Die Versorgung des Gebietes ist aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in unmittelbarer Umgebung gewährleistet. Im Geltungsbereich besteht die Möglichkeit Einzelhandelsnutzungen, sofern diese unterhalb der Vermutungsgrenze für großflächigen Einzelhandel einzuordnen sind, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu errichten.

Um Häufungen von Einzelhandelsnutzungen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete zu vermeiden und um innenstadtnah hochwertige Gewerbeflächen für Dienstleistungsunternehmen bzw. produzierende Gewerbebetriebe zu schaffen werden Einzelhandelsnutzungen nur in begrenztem, und der „Hauptnutzung" untergeordnetem Maß (30% der Geschossfläche) zugelassen.

Hinsichtlich der nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweisen Nutzungen gilt analog zu den Punkten 5.1.1. – 5.1.4. , dass Seniorenpflegeeinrichtungen und -heime außer in den dafür vorgesehenen, d.h. festgesetzten Bereichen (siehe 5.1.7. Gemeinbedarfsflächen) nur dann zulässig sein sollen, wenn der Bedarf in einem Pflegebedarfsplan nachgewiesen wird.

5.1.6 Bauliche Nutzung im Südstadtpark

Kernelement der Freizeitinfrastruktur des Plangebietes ist der ca. 10 ha große Südstadtpark.
Die Idee des Rahmenplans, drei innerhalb des Parks gelegene, denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten, wurde in den Bebauungsplan übernommen. Um diese Zeugen einstiger Militärgeschichte als Solitärbauten wirksam in Szene zu setzen, sollen sie so genutzt werden, dass eine städtebaulich erwünschte Integration mit den Funktionen des Parks zustande kommt. Ein zukunftsfähiger, erfolgsversprechender Austausch mit dem Publikum des Parks kann im Prinzip nur mit öffentlichkeitsorientierten Nutzungen dieser Gebäude stattfinden.
So sollen lediglich gastronomische und kulturelle Nutzungen zulässig sein.
Im Zusammenhang mit den Nutzungen der Gebäude sollen aber keine Park- bzw. Stellplätze innerhalb des Parks zugelassen werden. Außerhalb des Parks sind in der Nähe der Gebäude ausreichend viele Park-/ Stellplätze vorgesehen.

5.1.7. Gemeinbedarfsflächen

Zur Gewährleistung einer ausgeglichenen Bevölkerungs- und Nutzungsstruktur erscheint es geboten die Anzahl der Einrichtungen für Senioren zubegrenzen. Im Umfeld befinden sich nämlich zwischenzeitlich sehr viele Infrastruktureinrichtungen für Familien und Kinder (Schulen, Kindergärten und -spielplätze für alle Altersgruppen), die ausgelastet sein müssen.
Im Plangebiet sind jedoch insgesamt drei Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeeinrichtungen und -heime“ festgesetzt, wodurchdie sowohl den Bedürfnissen alter Menschen, wie auch der Bevölkerungsentwicklung angemessen Rechnung getragen wird.
Darüberhinaus gehende Standorte sollen in Baugebieten nach §4, §6 und §8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein. Siehe dazu Punkt 5.1.1. bis 5.1.4. der Begründung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Prinzipiell unterscheidet der Bebauungsplan zwei unterschiedliche Arten der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit Blick auf die Belange des Denkmalschutzes ergibt sich bei den denkmalgeschützten Gebäuden das Maß der baulichen Nutzung aus der das Gebäude „umfahrenden“ Baugrenze, d.h. der sich daraus ergebenden Grundfläche in Verbindung mit der tatsächlich vorhandenen Zahl der Vollgeschosse.

Für die unbebauten Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung über Grund- bzw. Geschossflächenzahl in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Aus städtebaulichen Gründen wird als Pendant zur benachbarten, bestehenden Bebauung vor allem entlang der Hauptverkehrsstraßen die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Ziel ist es, mittels einer durchgängigen Bauflucht ein harmonisches, geordnetes Straßenbild mit homogener Höhenentwicklung zu erzeugen. Im Bereich der relativ stark befahrenen Waldstraße dient diese Festsetzung darüber hinaus der Lärmabschirmung des hinter der Randbebauung liegenden Quartiers.
Insgesamt soll das Baugebiet aufgrund der innerstädtischen Lage und dem großen Anteil an öffentlichen Grünflächen eine relativ hohe Verdichtung erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung für die beiden Parkhäuser bzw. Garagenhäuser wird durch eine maximale Grundfläche in Verbindung mit der maximalen Gebäude- bzw. Traufhöhen festgesetzt.
Bauliche Ergänzungen wie Anbauten, Dachaufbauten, usw. sollen bei den denkmalgeschützten Gebäuden den künftigen Bewohnern die Möglichkeit einräumen, bestehende Bausubstanz so zu nutzen, dass zeitgemäße Wohnstrukturen ermöglicht werden können.

5.3 Bauweise

Entsprechend der voraussichtlichen Bedürfnisse innerhalb der jeweiligen Baufelder und der städtebaulichen Zielvorstellungen wird die Bauweise im Bebauungsplan gem. § 22 BauNVO als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt.

In Bereichen, die aufgrund der dort festgesetzten Baugrenzen Baukörper von mehr als 50 m Länge auch ohne seitlichen Grenzabstand erlauben würden, wird gem. § 22 (4) BauGB eine von der (offenen) abweichenden Bauweise festgesetzt.

Davon profitieren insbesondere gewerbliche Bauten, die in der Regel einer Vielzahl von sonstigen Sachzwängen unterliegen, ebenso wie Nutzungen (z. B. Gemeinbedarf) deren Baukörperform und Baukörpervolumen noch nicht vorhersehbar ist.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen definiert.

Aufgrund der architektonisch wie städtebaulich angestrebten hochwertigen Situation müssen die Grundstücksteile, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt und nicht bebaut sind bzw. nicht überbaut werden, einer angemessenen Grüngestaltung zugeführt werden.

Zur Gewährleistung dieses Planungszieles sind deshalb innerhalb der Baugrenzen Nutzungen zu Freilagerzwecken sowie die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen, sofern nicht anders festgesetzt, unzulässig.

Tiefgaragen können innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung bestimmter gestalterischer Vorgaben errichtet werden (siehe dazu auch Punkt 5.7.).

5.5 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Aus gestalterischen Gründen sind alle nicht überbaubaren Flächen bis auf Wege und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Davon berührt sind natürlich in besonderem Maße die um die bestehenden, meist denkmalgeschützten Gebäude befindlichen Flächen, auf denen eine weitere bauliche Ausnutzung aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen im Prinzip versagt bleiben soll.

Generell soll die Errichtung privater Stellplätze außerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden. In diesem Fall ist dann mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum pro fünf Stellplätze zu pflanzen.
Der zum Teil hochwertige Baumbestand soll dabei nach Möglichkeit in die Neugestaltung miteinbezogen werden.
Die Errichtung von Tiefgaragen soll außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.
Insbesondere sollen die Festsetzungen gerade vor dem Hintergrund der architektonisch wie städtebaulich hochwertigen Situation der Pflege, der Erhaltung und der Aufwertung des Orts- und Straßenbildes dienen.

5.6 Nebenanlagen und Anbauten

Mit Rücksicht auf die hohen städtebaulichen Anforderungen in diesem Quartier sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen nur ausnahmsweise zulässig, sofern ihre Ausführung, d.h. Bautyp, Material, Farbe und Details innerhalb der jeweiligen Hausgruppe baugleich und einheitlich vorgenommen wird. Ziel ist der Erhalt bzw. die Pflege besonders sensibler Stadträume, vor allem auch im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude.

5.7 Gestaltung von öffentlichen bzw. privaten Stellplätzen und Garagen

Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad bei Stellplätzen aus ökologischen Gründen möglichst gering zu halten. Daraus begründet sich eine aufgrund des Flächenbedarfs für Stellplatzanlagen notwendige Aufwertung durch dauerhafte Begrünung. So soll pro fünf Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

Hinsichtlich gemeinschaftlicher Garagenanlagen, sind Fassaden, die nutzungsbedingt zumeist sehr ungegliedert wirken, dauerhaft zu begrünen. Überdachungen sind so auszubilden, dass auch hier eine ausreichende, flächendeckende Begrünung möglich wird.

Unterirdische Stellplatzanlagen, die außerhalb von Gebäuden liegen, sind mit einer ausreichenden Bodenüberdeckung zu versehen, um sie dauerhaft begrünen zu können. Dies kann z.B. auch als extensive Dachbegrünung verstanden werden, sofern die oberste Geschossdecke über der Geländeoberkante liegt. Gleiches gilt auch für Dächer von Garagen und Carports.
Zufahrten zu den einzelnen Stellplätzen und Garagen auf privaten Grund sind aus stadtgestalterischer Sicht so zusammenzufassen, dass unerwünscht lange Gehwegabsenkungen vermieden werden.

5.8 Stellplatzbedarf

Besonderes Augenmerk gilt dem ruhenden Verkehr. Basierend auf dem Konzept des Rahmenplanes sind bei den Vorhaben im Rahmen des Siedlungsmodells der „Offensive Zukunft Bayern" Garagenhäuser vorgesehen, die den überwiegenden Anteil des Parkraumbedarfs aus diesen Bereichen decken sollen.
Für andere Quartiere sind zum Teil auch oberirdische Stellplatzanlagen oder Tiefgaragen vorgesehen.

Grundgedanke und Ziel ist es, den Parksuchverkehr zu kanalisieren und dabei die Wohnbereiche nur geringst möglich zu belasten. Für das Innere der Wohnquartiere bedeutet dies eine Verkehrsberuhigung, die eine Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes zur Folge hat.

Aufgrund der zentralen Wohnlage und der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel werden deshalb bei Hausgruppen 1,5 Stellplätze pro abgeschlossener Wohneinheit festgesetzt.
Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird jeweils pro Hausgruppe/ Zeile ermittelt.

5.9 Gestaltung von Haupt- und Nebenbaukörpern

Charakteristisch für den städtebaulichen Entwurf ist das klar erkennbare, orthogonale Grundprinzip, das bis auf wenige Ausnahmen die städtebauliche Anordnung bestimmt.
Vorgegeben wird diese Struktur durch einen großen Fundus an herausragend gestalteten historischen Gebäuden, die unter Berücksichtigung des Denkmalwertes das Grundgerüst für eine behutsame Nachverdichtung liefern.

Zur Unterstützung dieses, den Stadtgrundriss des Quartiers, maßgeblich typisierenden Charakteristikums, wird deshalb großes Augenmerk auf die Gestaltung der Baukörper in der stadträumlichen Anordnung gelegt.
Durch eine konkrete Festsetzung wird daher eindeutig geregelt, dass Haupt- sowie Nebenbaukörper stets parallel zu den Erschließungstrassen errichtet werden.

Hinsichtlich der Dachneigung und der Dachform ist im Umfeld sowie im Plangebiet selbst keine bestimmte Typologie ablesbar.
Vor dem Hintergrund eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes erscheint es deshalb sinnvoll, über einheitliche Regelungen ein Ordnungsprinzip zu erzeugen, das die heterogene Dachlandschaft der Bestandsgebäude unterstützt und heraushebt.
So sollen für den gesamten Bereich außerhalb des denkmalgeschützten Bestandes Flachdächer bzw. geneigte Dächer wie Sattel- oder Pultdächer mit einer geringen Dachneigung von weniger als 20° zugelassen werden.

5.10 Einfriedungen

Insbesondere zu Einfriedungen, die als bauliche Maßnahme wesentlich zur Gestaltung der halböffentlichen und öffentlichen Räume beitragen, ist es notwendig im Bebauungsplan konkrete Aussagen zu Art und Umfang zu treffen. Geeignete Festsetzungen sollen u. a. dazu dienen, neue, maßstäbliche Freiräume auszuformulieren und die räumlichen Beziehungen zwischen den Baukörpern zu

unterstreichen. Dies kann nur erlebt bzw. wirksam werden, indem Sichtbeziehungen nicht durch hohe Zäune beeinflusst werden. Auf der anderen Seite darf die Privatsphäre der einzelnen Grundstückseigentümer nicht beeinträchtigt werden.
Aus diesem Grund wird die Höhe der Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,80 m begrenzt.
Um ein möglichst ansprechendes homogenes Stadt- bzw. Straßenbild zu erreichen, werden die Art der Einfriedung und das Material festgesetzt. Festgesetzt werden deshalb geschnittene Hecken aus heimischen Gehölzen. Ausnahmsweise werden Holzzäune, Mauern und Metallgitterzäune zugelassen. Diese sollen nur möglich sein, wenn nachgewiesen wird, dass das städtebauliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
Die Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken, die ohnehin nur eine geringe Wirkung zum öffentlichen Raum hin entfalten, sollen hinsichtlich der Art der Einfriedung und der Materialwahl unberücksichtigt bleiben. Lediglich die Höhe wird auf 1,80 m begrenzt.
Um den offenen Charakter des Südstadtparks nicht zu beeinträchtigen dürfen die darin befindlichen zum Teil privaten Grundstücke nicht mit massiven Einfriedungen eingefasst werden.

5.11 Pflanz- und Erhaltungsgebot

Allgemein
Bereits zu Beginn des städtebaulichen Wettbewerbs wurde der gesamte Baumbestand in einem Bestandsplan erfasst und im weiteren Verfahren so berücksichtigt, dass mit Blick auf ein schlüssiges, städtebauliches Konzept möglichst viele schützenswerte Bäume erhalten werden können.
Darüber hinaus wurde es notwendig, den Erhalt einzelner Standorte mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Grünflächenamt abzustimmen, nachdem einige der Bäume überdies keinen hohen Pflegestand aufwiesen.
Ist der Erhalt von Bäumen, die außerhalb der überbaubaren Flächen stehen und der Baumschutzverordnung unterliegen, aufgrund nutzungsbedingter Sachzwänge nicht möglich, ist an geeigneter Stelle, möglichst in der Nähe des Eingriffs für einen adäquaten Ausgleich zu sorgen.

5.11.1 Private Flächen

Aus gestalterischen und vor allem stadtökologischen Gründen sind innerhalb des Geltungsbereichs die Freiflächen vor den Gebäuden, Hofräumen, Hofgärten etc. sowie zu öffentlichen Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bei Stellplatzanlagen, ist bei deren Errichtung pro fünf Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.11.2 Öffentliche Flächen

Zur Einrahmung und Betonung des Südstadtparks in seiner prägnanten rechteckigen Form ist die Anpflanzung von ca. 350 Bäumen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.
Innerhalb des Parks soll der schützenswerte Baumbestand weitgehend erhalten und in das Grünflächenkonzept eingebunden werden.

Eine Abgrenzung bzw. einen harmonischen Übergang zu den privaten Flächen soll durch die Pflanzung von standortgerechten heimischen Hecken erreicht werden, nachdem eine einheitliche Gestaltung der einzelnen privaten Einfriedungen der direkt an den Park angrenzenden Grundstücke nur schwer durchsetzbar ist.
Die Baumaßnahmen zum Südstadtpark sind inzwischen abgeschlossen.

5.12 Straßenverkehrsflächen

5.12.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innere Aufteilung des Straßenprofils (also die Dimensionierung der Gehwege, etc.) erfolgt auf der Grundlage des im Rahmenplan vorgeschlagenen Konzeptes. Sie dient als „Vorplanung“ für die nachfolgende Ausbauplanung.
Die innere Einteilung der Verkehrsflächen hat im Bebauungsplan deshalb lediglich Hinweischarakter.
Festgesetzt ist daher außer den Straßenbegrenzungslinien, nur die Anzahl der dort eingetragenen Bäume.
Die Straßenbaumaßnahmen sind inzwischen weitgehend abgeschlossen.

5.12.2 Private Verkehrsflächen

Um die aus dem Rahmenplan geforderte Durchgängigkeit des gesamten Gebiets zu gewährleisten, ist es notwendig über das öffentliche Erschließungssystem hinaus ein relativ umfangreiches privates Erschließungssystem vorzusehen. Dabei handelt es sich meist um Eigentümerwege, die öffentlich gewidmet werden sollen, d.h. die Eigentümer sind verpflichtet diese Wege herzustellen und zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
Um ein durchgängiges Erscheinungsbild zu erzielen und einen der jeweiligen Nutzung angemessenen Ausbaustandard zu gewährleisten enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

5.13 Werbeanlagen

Für die Abrundung eines homogenen Orts- und Straßenbildes innerhalb des Geltungsbereiches sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden können.
Fremdwerbung i.S. von Plakatwerbungen, Litfaßsäulen und dergleichen mit einer Gesamtfläche von nicht mehr als 4 m² sind im gesamten Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.
Dies geschieht vor allem mit Rücksicht auf die hochwertige Architektur innerhalb des sensiblen städtebaulichen Umfeldes. Damit sind nicht nur die vielen denkmalgeschützten Gebäude gemeint, sondern beispielsweise auch die künftigen Wohnquartiere der „Offensive Zukunft Bayern“ oder das gesamte Umfeld des Südstadtparks, aber auch die Misch- und Gewerbegebiete im Osten des Geltungsbereiches.

5.14 Umweltschutz

5.14.1 Luftreinhaltung

Als wichtiger Beitrag zum Umweltschutz innerhalb des stark vorbelasteten Umfeldes kann die als Hinweis aufgenommene Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung im Bereich der ehemaligen W. O. Darby-Kaserne gewertet werden. Diese Satzung wurde am 21.01.1998 vom Stadtrat der Stadt Fürth beschlossen.
Vorteile ergeben sich klar auf der Seite der Luftreinhaltung sowie der Einschränkung der Emissionen.
Der Anschlusszwang bzw. das Anschlussrecht greift nur, solange die örtliche Versorgung mit Fernwärme seitens der infra Fürth GmbH (früher: Stadtwerke) gewährleistet ist.

5.14.2 Wasserhaushalt

Zur Gewährleistung eines ausgeglichenen Wasserhaushalts sind Festsetzungen getroffen worden, die die Versiegelung der privaten Freiflächen und Stellplatzanlagen einschränken. Bodenbeläge sind soweit aus wasserrechtlicher Sicht vertretbar, durchlässig zu wählen.
Im Bereich des Südstadtparks ist entlang der Baumreihen ein Versickerungsgraben, eine sog. Rigole geplant (und realisiert), in dem ein Teil des Oberflächenwassers aus den angrenzenden Flächen abgeführt wird.
Zudem wurden im Park im Randbereich zu den OZB-Flächen zwei jeweils 500m³ fassende unterirdische Zisternen erstellt, die mit dem gereinigten Wasser der Sanierungsbrunnen gespeist werden, das sonst in Versickerungsbrunnen hätte versickert werden müssen. Daraus sollen in erster Linie die Alleebäume während der niederschlagsarmen Zeit bewässert werden.

5.14.3 Lärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Lärmimmissionen benachbarter Nutzungen, die eine Überschreitung der maximal zulässigen Schallpegel erwarten lassen, wurden schalltechnische Untersuchungen vorgenommen und ein entsprechendes Gutachten erstellt. Dieses bezieht sich auf die im Bebauungsplan als Spielbereiche festgesetzten Flächen im Südstadtpark sowie die südöstlich des Parks gelegenen, als Gewerbegebiete festgesetzten Bereiche, für die ein flächenbezogener Schallleistungspegel ermittelt wurde.
Die dort angegebenen Werte und Maßgaben sind die Grundlage für die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisende Einhaltung der geltenden Immissionsgrenzwerte.
Im Detail ist dies dem Gutachten zu entnehmen.

5.14.4 Altlasten Boden

Hinsichtlich der im Rahmen der Phase II b (Detailuntersuchung) der Altlastenuntersuchung ermittelten Altlasten besteht Klarheit über Ort und Ausmaß der Kontaminationen. Fest steht ebenfalls, dass im Falle einer zivilen Nachfolgenutzung in diesen Bereichen saniert werden muss, um eine Gefährdung von Mensch und Umwelt nachhaltig auszuschließen.

So wird durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Aushub von Bodenmaterial bedingen, im Zuge der Bau- genehmigungsverfahren eine fachspezifische und umweltgerechte Entsorgung des belasteten Materials nachgewiesen bzw. gutachterlich betreut wird.

5.14.5 Altlasten Gebäude

Da auch in Gebäuden selbst erhebliche Kontaminationen nachweislich vorliegen, werden Festsetzungen zum Schutz von Mensch und Umwelt getroffen, die die Dekontamination im Falle der Nachfolgenutzung gewährleistet.
So muss auch hier im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine fachspezifische und umweltgerechte Entsorgung des belasteten Materials nachgewiesen werden bzw. gutachtlich betreut werden.

5.15 Textliche Hinweise

Wie bereits in 5.14.1 (Luftreinhaltung) erwähnt, wurde durch den Stadtrat von Fürth am 21.01.1998 für den gesamten Geltungsbereich eine Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung beschlossen.
Entscheidend für den Bebauungsplan ist nicht nur der Hinweis auf diese Satzung, sondern vielmehr die Tatsache, daß das bestehende Fernwärmenetz mittels Leitungsrechten auf künftigem privaten Grund dinglich gesichert werden muß, um der infra Fürth GmbH das Eigentum des Leitungsnetzes zu sichern; d. h. aber auch, dass diese Leitungen zugänglich gehalten werden müssen und somit nicht überbaut werden dürfen. In der Regel erfolgt eine dingliche Sicherung.

5.16 Anmerkung zu den Gutachten

Aufgrund des äußerst umfangreichen Materials zu den gutachtlichen Untersuchungen wurde darauf verzichtet, diese als Anlagen der Begründung mit beizugeben.
Bei Bedarf können die Gutachten beim Stadtplanungsamt oder Ordnungsamt der Stadt Fürth eingesehen werden.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Beschreibung des Planvorhabens

Aufgrund der Komplexität und des Umfangs des Vorhabens wird bezüglich

- Inhalt und Ziel des Bebauungsplans
- Beschreibung der Festsetzungen
- Angaben zum Standort, der Art und des Umfangs des Vorhabens
- Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

auf die vorangegangenen Kapitel der Begründung verwiesen.

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Durch die Konversion einer ehem. Kaserne innerhalb eines bebauten Bereichs in zentraler Lage wird den Anforderungen des Baugesetzbuchs in §1 Abs. 2 Satz 1 entsprochen. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Bodenbelastungen (als auch den bekannten Belastungen der Gebäude) ist das Bundesbodenschutzgesetz beachtlich, dessen besonderer Zweck es ist, die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Zu diesem Zweck sind schädliche Veränderungen des Bodens abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. In diesem Zusammenhang wird auf die zahlreichen vorliegenden gutachtlichen Untersuchungen in Punkt 7.1 und 7.2.des Umweltberichts hingewiesen.

Eingriffsregelung:

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a Abs. 3 BauGB (i. d .F. vom 26.04.2004) i.V. m. §21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i. d. F. 25.03.04 zuletzt geändert am 25.11.2003) beachtlich. Im Bebauungsplan wird darauf mit entsprechenden Festsetzungen reagiert. (Siehe dazu auch Punkt 6.4. des Umweltberichts)

Schallschutz:

Bezogen auf die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen ist das Bundes-immisionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (TA-Lärm) und Verwaltungsvorschriften (DIN 18005) zu beachten.

Zur Bewältigung schallschutztechnischer Anforderungen im Rahmen verschiedener Nutzungen wurden mehrere schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. (Siehe dazu Punkt 7.3. des Umweltberichts)

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

6.2.1.1. Allgemein

Seit ihrer Entstehung im Jahre 1890 diente die Kaserne stets militärischen Zwecken. Durch den ständigen Ausbau und Erweiterung bedingt, verfügte die Kaserne über eine Vielzahl von Gebäuden unterschiedlicher Größe und Bedeutung.

Nach dem II. Weltkrieg wurde die (ehem. Steuben-Kaserne) durch die US-Streitkräfte zu einem bedeutenden Standort mit eigener Infrastruktur ausgebaut. So dienten die Gebäude auch militärisch eher untergeordneten Zwecken, wie einem eigenen Sender, einer fabrikähnlichen Wäscherei, einem Kasino, einem Freibad, einer Kirche, sowie verschiedenen anderen Freizeiteinrichtungen für Soldaten. An der Waldstraße befand sich überdies ein Kindergarten.
Insbesondere diese Bereiche zeichneten sich durch einen erhöhten z. T. auch baumbestandnen Durchgrünungsanteil aus.
Der Pflegezustand der meist dort befindlichen größeren Bäume war im Durchschnitt eher schlecht.

Bedingt durch die militärischen Anforderungen und Aufgaben verfügte das Kasernengebiet selbstverständlich auch über große zusammenhängende geschotterte, gepflasterte oder betonierte Flächen zur Stationierung und Wartung der Armeefahrzeuge.
Darüber hinaus existierte ein nicht unerheblicher Anteil an untergenutzten, in der Regel geschotterten Flächen, die teilweise von Wildwuchs überzogen waren.

Die gesamte Infrastruktur, das Straßennetz sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, war stets an den Bedürfnissen des US-Militärs ausgerichtet und hinsichtlich Dimensionierung, Lage und Zustand für eine mögliche zivile Nutzung nicht nutzbar. Lediglich das Blockheizkraftwerk und das Leitungsnetz der Fernwärmeversorgung war kurz vor Abzug der Amerikaner erneuert worden und daher in gutem Allgemeinzustand.
Ebenfalls vorhanden war ein eigenes, an das DB-Netz angebundene Bahngleis, das aber ausschließlich zur Versorgung der Kaserne diente.

Insgesamt wies der gesamte Bereich der ehemaligen W. O. Darby-Kaserne erhebliche Boden- und Grundwasserbelastungen auf, die nicht nur auf die fast hundertjährige allgemeine Militärnutzung sondern insbesondere auf zwei größere Betriebsunfälle im Zusammenhang mit der Wäscherei zurückzuführen sind. Die Dekontaminationsmaßnahmen dieser bekannten Schadensfälle begannen bereits vor Abzug der Amerikaner.
Aber auch die Entwässerungseinrichtungen, wie z. B. die meisten der auf Gelände befindlichen Regenrückhaltebecken wiesen z.T. erhebliche Belastungen auf.

Weitere erhebliche Belastungen wurden auch in der Bausubstanz der meisten Gebäude festgestellt. Insbesondere Dachstühle sowie alle Wandfarben und Putze

waren in der Regel mit Insektenschutzmitteln in entsorgungsrelevanter Konzentration durchsetzt.

6.2.1.2. Schutzgut Mensch

Nachdem sich die Kaserne im Laufe der stadtgeschichtlichen Entwicklung immer mehr zu einem innerstädtischen Standort entwickelt hat, stellt das Freiwerden dieser 40ha großen Fläche für die Bevölkerung in jeder Hinsicht einen Gewinn dar. Stellte die Kaserne bisher eine Enklave im Stadtgrundriss dar, so können durch ihre Integration funktionale Zusammenhänge wiederhergestellt werden.

Die Aufhebung der massiven Barrierewirkung der Kasernenanlagen im Stadtraum hat nicht nur bei den direkten Anwohnern zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnsituation geführt.
Der Wegfall der Belastungen aufgrund des Versorgungsverkehrs einschließlich der Bewegung, Wartung und Reparatur schweren Militärgeräts stellt eine weitere deutliche Entlastung der Anwohner dar.

Die mit dem städtebaulichen Konzept verbundene Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität findet ihren Ausdruck nicht nur in der Konzeption attraktiver Grünbereiche, der Maßstäblichkeit der ergänzenden differenzierten Neubebauung, sondern auch in ihrem auf Verkehrsvermeidung ausgelegten Konzepts.
Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass sich die Immissionsbelastung im künftigen Plangebiet im Vergleich zur ehemaligen militärischen Nutzung erhöht.
So soll durch Art und Führung der Straßen und Wege der Verkehr gebündelt bzw. Durchgangsverkehr, soweit funktional möglich, aus dem Gebiet herausgehalten werden.
Eine Erhöhung der Belastung auch aufgrund der innerstädtischen Lage durch Immissionen aus dem Individualverkehr im Umfeld ist somit weitgehend auszuschließen.

Stark emittierende Spielbereiche(Skateboardanlage) für Jugendliche wurden aus den künftigen Wohngebieten heraus an die Fronmüllerstraße gelegt.
Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Nutzungsverträglichkeit hinsichtlich der Auswirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohnnutzungen (Kalb-Siedlung) nachgewiesen. Dem in der Anlage beigefügten Gutachten ist dies im Detail zu entnehmen.

6.2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Wie in der Bestandsbeschreibung bereits erwähnt, befanden sich auf dem Kasernengelände Grünbereiche unterschiedlicher Quantität und Qualität.
Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Vegetation für das Militär erfuhren die meisten der zahlreichen großkronigen Laubbäume keine oder eine zumindest nicht fachgerechte Pflege. Anfahrschäden an den vielen in den Straßenbereichen befindlichen Bäumen durch schweres Militärgerät waren hier obligatorisch.

Der Bestand an wildgewachsenen Bäumen und Sträuchern war erheblich, die Standorte jedoch teilweise ungeeignet, wie z.B. Mauerspalten, Pflasterritzen oder unmittelbar an Gebäuden.
Darüber hinaus existierten auch intensiv bepflanzte und gepflegte Vorgärten oder Parkplatzbegrünungen, die in der Regel nicht in die Neuplanung einzubeziehen waren.

Biotopflächen oder Bereiche, die in der Landschaftsschutzverordnung erfasst sind, gibt es im Geltungsbereich nicht.
Für den Grünbestand wurde im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen, als ein Baustein für den städtebaulichen Wettbewerb, ein vollständiges Baumaufmaß mit Baumkataster für das Gebiet der ehemaligen W. O. Darby-Kaserne erstellt. Aufgrund der dort ermittelten Art, Größe und Stammumfang der Gehölze geht hervor, dass eine Vielzahl der vorhandenen Bäume der Baumschutzverordnung, die nunmehr für diesen Bereich gilt, unterliegen.
Alle schützenswerten Bäume wurden hinsichtlich des Pflegezustandes untersucht, um deren Erhalt nach Möglichkeit durch Festsetzung im Bebauungsplan zu gewährleisten und bei den folgenden Bauarbeiten diese Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Schädigungen sichern zu können.
Als Ausgleich für Bäume, die planungsbedingt nicht zu halten waren, wird auf die im Rahmen der Neu- und Umbaumaßnahmen in den öffentlichen Straßen gepflanzten ca. 180 großkronigen Laubbäume verwiesen. Im Falle des Umbaus der Fronmüllerstraße kommen hier weitere ca. 50 Bäume hinzu. Der Südstadtpark mit seinen über 350 neu gepflanzten Bäumen kann in die Eingriff-Ausgleichbilanz der Darby-Kaserne nicht einbezogen werden, weil mit ihm die Eingriffe im ehemaligen MOB-Depot teilweise ausgeglichen wurden.
Weiter festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken, z.B. im Rahmen der Herstellung privater Stellplätze ergänzen den Grünbestand.

6.2.1.4 Schutzgut Tier

Aufgrund der intensiven militärischen Nutzung und der innerstädtischen Lage wird davon ausgegangen, dass sich auf dem Kasernengelände trotz streckenweiser Durchgrünung von einigem Gewicht kein relevanter Tierbestand befand.
Ein Austausch von Beständen größerer Wirbeltiere war durch den die Kaserne umgebenden Trapezblechzaun außer für Vögel ohnehin nicht möglich. Der Bestand mit diesen reichte über die übliche Belegung im innerstädtischen Bereich nicht hinaus.

6.2.1.5 Schutzgut Boden

Aspekt Bodenverbrauch:

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des §1 (5) BauGB können Binnenentwicklungsflächen dieser Größenordnung sicherlich als Jahrhundertchance verstanden werden und führen zu beachtlicher Flächenersparnis an potentiellen Neubauflächen am Stadtrand.
Überdies ist es möglich trotz bzw. gerade wegen der intensiven zivilen Nachfolgebebauung das Gelände, das zu großen Teilen versiegelt oder teilversiegelt war, zu entsiegeln.
Alleine durch den Grünflächenanteil aus den privaten Grünflächen ergibt sich im Vergleich zum hohen Versiegelungsgrad der ehemaligen militärischen Nutzung eine positive Bilanz.

Aspekt Bodenbelastungen:

Was die Bodenbelastungen anbelangt, so ist auch hier festzustellen, dass erst im Zuge einer baulichen Verwertung die umfassende Sanierung eines Gebiets dieser

Größe(fast 40 ha!) in einem finanziell vertretbaren und ökologisch sinnvollen Rahmen überhaupt durchführbar wird.

Im Zusammenhang mit der militärischen Vornutzung und der bereits bekannten Kontaminationen werden Altlasten in allen Bereichen der Kaserne vermutet.
Zur Ermittlung beauftragte der Bund die Fa. Porst & Partner mit einer flächendeckenden Altlastenuntersuchung.
Der Endbericht der Detailuntersuchungen Phase II b wurde bereits am 03.03.1998 vorgelegt.
Insgesamt wurden 52 kontaminationsverdächtige Flächen hinsichtlich ihres Umweltgefährdungspotentials untersucht.

Als Ursache der erhöhten Schadstoffgehalte kommen sowohl die ehemalige Nutzung der Flächen (Kfz-Stellflächen, -Wartung, -Pflege) als auch bauschuttbedingte Verunreinigungen (aus früherer Zeit) der bis zu 2,00 m mächtigen Auffüllungen des Geländes in Frage.
Detaillierte Angaben über die Lage und den Umfang der Belastungen sind im einzelnen dem Untersuchungsbericht zu entnehmen.
Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen für bereits vor der Räumung der Kaserne festgestellten Boden- und Grundwasserbelastungen, wurden im Bereich des Südstadtparks verschiedene neue Sanierungsbrunnen niedergebracht.
Insgesamt ist die Sanierung noch nicht abgeschlossen.
Das Grundwasser wird gefördert und in einer technischen Einrichtung in der Nähe des Heizwerkes an der Fronmüllerstraße gereinigt und wieder eingeleitet.

Aspekt Gebäudebelastungen:

Nachdem im Rahmen einer orientierenden Schadstoffuntersuchung eines denkmalgeschützten Gebäudes erhebliche Konzentrationen an DDT, Schwermetallen und z.T. PAK nachgewiesen werden konnten, wurde die Fa. Porst & Partner sukzessive mit der Untersuchung aller Gebäude beauftragt. Die vorgelegten Ergebnisse belegen, dass fast alle untersuchten Gebäude unterschiedliche Belastungen haben. Ob und inwieweit im Rahmen von Umbau- oder Abbruchmaßnahmen saniert werden muss, ergibt sich im Detail aus den Analyseergebnissen.
Der Untersuchungsbericht gibt auch Aufschluss darüber, wie das ausgebaute kontaminierte Material bzw. der Bauschutt von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden zu entsorgen ist.

Aspekt Kampfmittel:

In einem von der Oberfinanzdirektion Nürnberg in Auftrag gegebenem Gutachten zur Klärung der Munitionsbelastungen konnte abschließend nicht ausgeschlossen werden, dass mit Blindgängern und vergrabener Munition gerechnet werden muss.

Zusammenfassung Schutzgut Boden:

Insgesamt betrachtet werden innerstädtische Flächen geschaffen, die für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen gut geeignet sind und die eine an dieser Stelle nicht mehr erforderliche intensive militärische Nutzung ersetzt.
Gesamtstädtisch stellt damit dieses „Flächenrecycling“ einen städtebaulichen Gewinn von hohem Rang, nicht nur in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ dar.

6.2.1.6 Schutzgut Wasser

Aufgrund des unmittelbaren kausalen Zusammenhangs wird auf das vorangegangene Kapitel „Schutzgut Boden“ verwiesen.
Detaillierte Angaben über Ort, Art und Ausmaß der Belastungen liefert der Endbericht der Altlastenuntersuchung der Phase II b. Dieser ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Vor allem im Bereich des künftigen Parks wurden Kontaminationen von erheblichem Ausmaß und unterschiedlicher Herkunft bestätigt, die auf die Zeit der US-amerikanischen Nutzung zurückzuführen sind.
Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen dazu sind bereits seit mehreren Jahren im Gange. Wann die Maßnahmen beendet sein werden, ist noch nicht absehbar.

Inwieweit eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist bzw. den laufenden wie künftigen Sanierungsmaßnahmen des Grundwassers entgegenläuft, bleibt im Einzelfall zu prüfen. Die Sanierung wird mittels geeigneter technischer Einrichtungen gewährleistet und laufend überprüft.

So ist vorgesehen, aus den Sanierungsbrunnen geförderte und gereinigte Wässer über großflächige Versickerungsstrecken im südlichen Teil des Südstadtparks wieder dem Untergrund zuzuführen. Ein anderer Teil wird in Zisternen geleitet, die der Bewässerung des Südstadtparks dienen sollen. Die darüber hinaus anfallenden Wassermengen werden schließlich über drei Schluckbrunnen versickert.
Insgesamt betrachtet, ist zu erwarten, dass die geplanten Maßnahmen zu einer dauerhaften Verbesserung der Grundwassersituation beitragen.

6.2.1.7 Schutzgut Luft/ Klima

Während das gesamte Areal den allgemeinen klimatischen Verhältnissen der Region unterliegt, wird die lufthygienische Situation durch die allgemein hohe Schadstoffbelastung aus Hausbrand, Industrie und Verkehr im Ballungsraum sowie durch die innerstädtische Lage geprägt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die künftige Bebauung aufgrund des hohen Anteils an unversiegelten bzw. begrünten Flächen im Vergleich zur militärischen Vornutzung die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse des Stadtgebietes bzw. der Region eher verbessert.

Als klimaverbessernde Maßnahmen sieht der Bebauungsplanentwurf neben der Schaffung einer ca.10 ha großen öffentlichen Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand den Erhalt einer Vielzahl schützenswerter Bäume vor.
Überdies geht das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes von einer Minimierung der Verkehrsflächen aus.

Durch ein auf Verkehrsvermeidung ausgelegtes Nutzungs- und Parkkonzept soll der Parksuchverkehr aus den Wohnquartieren herausgehalten werden. Hierzu sind in den Randbereichen zwei öffentliche Großparkplätze entstanden.
Die weitgehenden gewünschten Nutzungen erzeugen ein Quartier der kurzen Wege und beeinflussen zusammen mit dem guten ÖPNV-Angebot die Wahl der Verkehrsmittel zugunsten umweltfreundlicher Verkehrsmittel.

Entscheidende positive Auswirkungen auf die lufthygienische Situation sind durch die Anbindung des gesamten Areals an das Fernwärmenetz zu erwarten. Durch eine für das gesamte Gebiet der ehem. W.O. Satzung werden alle künftigen Nachfolgenutzer zum Anschluss verpflichtet.

6.2.1.8 Schutzgut Denkmäler

Die Entstehungszeit der ältesten Gebäude der ehemaligen W. O. Darby-Kaserne lässt sich bis auf das Jahr 1890 zurückdatieren.
In den darauf folgenden Jahren entstanden in verschiedenen Bauabschnitten die einzelnen Kasernenbereiche – nämlich das Proviantamt, die alte und neue Infanteriekaserne im westlichen Abschnitt, die Artilleriekaserne im mittleren und die Trainkaserne im östlichen Abschnitt.

Die einzelnen Abschnitte sind noch heute erkennbar. Aufgrund der soliden Bausubstanz und der Tatsache, dass die vom Krieg verschont gebliebenen Gebäude von den Amerikanern übernommen und ohne große bauliche Veränderung als Kaserne weiter genutzt wurden, konnten Architektur und Städtebau weit über 100 Jahre überdauern. Wegen ihrer hohen architektonischen und militärgeschichtlichen Bedeutung wurden 40 Gebäude in die Denkmalschutzliste aufgenommen.
Mir der planungsrechtlichen Absicherung einer Nachfolgenutzung kann deren Erhalt dauerhaft gesichert werden.

6.2.1.9 Schutzgut Sachgüter

Die auf die militärische Vornutzung ausgerichtete Infrastruktur ist auf eine sinnvolle zivile Nachfolgenutzung nicht übertragbar. Bei der Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts war somit die Einbeziehung vorhandener Straßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen nur in beschränktem Umfang oder gar nicht möglich. In der Regel war die Dimensionierung der vorhandenen Anlagen nicht ausreichend.

Als unbedingt zu erhalten eingestuft wurde als hohes Wirtschaftsgut das vor Abzug der US-Amerikaner erneuerte Blockheizkraftwerk an der Fronmüllerstraße. Teile des dazugehörigen Netzes wurden durch die neue Planung nicht berührt und konnten so übernommen werden.

Günstig erworben werden konnte vom Bund das in großen Mengen vorhandene wertvolle Natursteinpflaster (ca. 13.000m²), das im Rahmen der Abbruch- bzw. Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Gelände zwischengelagert wurde.
Dieses Material konnte beim Bau des Südstadtparks, insbesondere der Stadtplätze wiederverwendet werden, was in ökonomischer wie ökologischer Hinsicht hoch einzustufen ist.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei der Durchführung der Planung kann ein innenstadtnahes, stark durchgrüntes Baugebiet zur Entlastung der Außenbereiche entwickelt werden. Alle mit der historischen Nutzung verbundenen Belastungen können erst durch eine zivile

Nachfolgenutzung in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigt werden. Dies betrifft nicht nur die Belastungen im Boden, sondern auch in den Gebäuden selbst.
Bei der Nichtdurchführung der Maßnahmen verbliebe eine innerstädtische Brache mit verwahrlostem Gebäudebestand, und keine realistische Möglichkeit zur Beseitigung der bestehenden Belastungen.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge erster städtebaulicher Untersuchungen zur Neuordnung war bereits die Notwendigkeit erkannt worden, dem bestehenden Grünflächendefizit in der Fürther Südstadt entgegenzuwirken und somit der Wohn- und Lebensqualität in diesem Teil der Stadt einen entscheidenden positiven Impuls zu verleihen. Entstanden ist daraus die zentrale Vorgabe für den städtebaulichen Wettbewerb nach der Schaffung eines großen Stadtparks.

Zur Erarbeitung eines Grünflächenkonzeptes wurde zunächst der Baumbestand des ehemaligen Kasernengeländes in einem Baumbestandsplan erfasst. Eine Untersuchung hinsichtlich des Pflegezustandes erfolgte in einem Baumbewertungsplan erst später.
Das räumliche Konzept sollte unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Kriterien so entwickelt werden, dass es den Erfordernissen zeitgemäßer Wohnbedürfnisse in einem innerstädtischen Quartier gerecht wird.

Obwohl bei der Lösung dieser Aufgabe im städtebaulichen Rahmenplan diese Belange in ausgezeichneter Weise mit dem Erhalt des Baumbestandes aufeinander abgestimmt wurden, war es zur Verwirklichung des Konzeptes dennoch unvermeidbar, einzelne Bäume zu beseitigen.

Ohnehin wies ein Großteil der vor allem älteren Bäume einen insgesamt schlechten Pflegezustand auf, der teils auf unsachgemäße oder unterlassene Baumpflege sowie auf Anfahrschäden zurückzuführen war.

Im Bebauungsplan soll nun der (durch Überplanung) entstandene Verlust an Vegetation durch die Neupflanzungen von großkronigen, heimischen Laubbäumen innerhalb der Verkehrsflächen ausgeglichen werden. Zur Vermeidung weiteren Verlustes von schützenswerten Bäumen und Gehölzen sind im Bebauungsplan all diejenigen Bäume zur Erhaltung festgesetzt, die im Baumbewertungsplan entsprechend gekennzeichnet wurden. Mit den zudem festgesetzten Neupflanzungen auf den privaten Grünflächen soll ein quantitativer Ausgleich erreicht werden. Insbesondere soll dies über die Begrünung von Stellplätzen und Ersatzpflanzungen bei Verlust von geschützten Bäumen am Ort des Eingriffs geschehen.

Nicht zum Ausgleich herangezogen werden können die grünordnerischen Maßnahmen im Bereich des Südstadtparks. Dieser stellt – wie schon erwähnt - selbst mit seinen über 350 Neupflanzungen heimischer, großkroniger Laubbäume den teilweisen Ausgleich für Eingriffe im Bereich des neuen Gewerbegebietes auf dem Gelände des ehemaligen Mobilmachungsstützpunktes der Bundeswehr (kurz „MOB Stp.“) an der Schwabacher Straße dar. (Dokumentiert und nachgewiesen werden Art und Umfang der Ausgleichmaßnahmen im Rahmen der Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr.466 (ehemaliger MOB Stp.)und des dazugehörigen städtebaulichen Vertrages.)

Insgesamt betrachtet, können aufgrund der überwiegend positiven Aspekte keine nachteiligen Umweltauswirkungen erkannt werden. Im Gegenteil, die Summe aller Maßnahmen lässt erkennen, welchen Gewinn die Konversion der ehemaligen Kaserne für die Stadt bzw. die Bevölkerung bedeutet.

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Frage nach Alternativen wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung ausführlich nachgegangen und über das gewählte Verfahren „Städtebaulicher Wettbewerb“ bereits eine intensive Diskussion von Alternativen geführt. Nachdem im Wettbewerb selbst viele eng gefasste ökologische (und in der Verknüpfung auch ökonomische) Kriterien zu beachten waren, kann davon ausgegangen werden, dass mit dem 1. Preisträger bereits ohnehin die in dieser Beziehung beste Lösung gefunden wurde.
Andere ernsthafte Alternativen als die im Wettbewerb dokumentierten, standen daher nicht zur Diskussion.
Insoweit wird auf die Dokumentation des Wettbewerbs verwiesen, die bei Bedarf beim Stadtplanungsamt der Stadt Fürth eingesehen werden kann.

6.6 Technischen Verfahren und Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachdem ein großer Teil der baulichen Maßnahmen bereits auf der Basis des §33 BauGB realisiert wurde und war mit den vorliegenden Ergänzungen eine Anpassung an die durch die Novellierung des BauGB formulierten Anforderungen erforderlich, um auch weiterhin eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage für die anhängigen bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erhalten.
Für die numerischen Zusammenstellungen ergaben sich aus diesem Sachverhalt jedoch Schwierigkeiten, die zum Teil durch verbale Ausführungen zu kompensieren waren.
Dieser vermeintliche Nachteil erweist sich jedoch aufgrund der Parallelität von Planung und Realisierung als vorteilhaft hinsichtlich der Überwachung von unerwünschten Realisierungsfolgen und der gegebenenfalls unmittelbar zu veranlassenden steuernden Eingriffen.

6.7 Zusammenfassung des Umweltberichts

Zusammenfassend ist auszuführen, dass in allen Umweltbelangen deutliche positive Effekte gegenüber dem früheren Zustand der Liegenschaft festgestellt werden können. Der Synergieeffekt der Gesamtmaßnahme ist unübersehbar. So bleiben die positiven Auswirkungen nicht auf das Areal selbst beschränkt, sondern erstrecken sich darüber hinaus auf die direkte Umgebung und sogar auf die gesamte Stadt.

Die Bedeutung ergibt sich aus den im Rahmen der Konversionsmaßnahmen angestrebten und zum Teil schon erreichten Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung:

- Flächenrecycling
- Sanierung von Altlasten in Böden und Gebäuden und Entwässerungseinrichtungen
- Naturnahe Versickerung von gereinigtem Grundwasser
- Einspeisung von gereinigtem Grundwasser in Zisternen
- Wiederverwendung von Baumaterialien
  und
- Umnutzung von denkmalgeschützten Bestand einschließlich der damit in diesem Zusammenhang hohen Ersparnis von Primär-/ bzw. Sekundärenergie
- Nutzungsmischung zur Verkehrsvermeidung
- Sparsame Erschließung mit hoher Durchlässigkeit der Quartiere
- Flächensparende Bauweise
- Anlage eines ca. 10 ha großen Stadtparks einschließlich der damit verbundenen
- Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen
- Schaffung einer differenzierten Baustruktur und eines damit verbundene. vielgestaltigen Lebensraumes für Flora und Fauna
- Gute Anbindung an örtlichen und überörtlichen ÖPNV
- Fernwärmeversorgung mit großteils wieder integriertem Fernwärmenetz

7. Liste der erstellten Gutachten

7.1. Altlasten in Boden und Grundwasser

- Historische Erkundung zur Auffindung und Erstbewertung (Phase I) von Altlastenverdachtsflächen auf dem Gelände der W.O.D.K.A, 27.10.1995
- Orientierende Untersuchung / Phase II a Ersteinschätzung des Gefährdungspotentials Teilbereich ehemalige Artilleriekaserne, 20.12.1995
- Orientierende Untersuchung Phase II a, restlicher Kasernenbereich, 04.09.1996

In der Phase II a – Untersuchung sind enthalten:

- WCI (Woodward-Clyde International) Boden- und Grundwasseruntersuchung, Zwischenbericht, Februar 1995
- WCI, Boden- und Grundwasseruntersuchung, Abschlussbericht, Mai 1995
- R&H (Dr. Rietzler & Heidrich GmbH), Kurzberichte über Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung, aus den Jahren 1998 bis 1991, überwiegend im Bereich der Öllinse bei Geb. 69
- Sanierungsempfehlungen und Ermittlung kontaminationsbedingter Mehraufwendungen bei der Realisierung der Planungsvariante Stadtpark Fürth – Süd, 20.01.1998
- Detailuntersuchungen Phase IIb Endbericht, 03.03.1998
- (Kostenschätzung für eine städtebauliche Voruntersuchung WODKA Stillegung der ehemaligen Entwässerungseinrichtungen, 02.02.1998)
- Historische Kurzstudie und Munitionsbelastungen, WODKA Fürth, 10.11.1999
- Detailuntersuchung auf 11 Verdachtsflächen, März 2000
- Bodenluft- und Grundwassersanierung auf dem Gelände der WODKA in Fürth, 11.01.2000
- Bohrungen zur Vorerkundung der Kanaltrasse entlang des Gebäudes 50 in der ehemaligen WODKA, Fürth, 02.02.2000

7.2. Altlasten in Gebäuden

- Schadstoffuntersuchung Geb.95, 15.07.1996
- Orientierende Schadstoffuntersuchung Gebäude 88, 18.03.1998
- Kontaminationsbedingte Mehraufwendungen für den Abbruch der Gebäude 61, 64, 70/70a, 03.09.1998
- Kontaminationsbedingte Mehraufwendungen für den Abbruch oder Sanierung von 13 Gebäuden, 04.09.1998
- Kostenschätzung für kontaminationsbedingte Mehraufwendungen zur Sanierung von Gebäuden der WODKA, 17.09.1998
- Schadstoffuntersuchungen und Kostenschätzungen für kontaminationsbedingte Mehraufwendungen zur Sanierung von Gebäuden der WODKA, 30.01.1999
- Schadstoffuntersuchungen und Kostenschätzungen für kontaminationsbedingte Mehraufwendungen zur Sanierung von Gebäuden der WODKA (Pläne und Tabellen), 30.01.1999
- Detailuntersuchungen Gebäude 25 Kontaminationen der Bausubstanz und des Bodens Januar 2000
- Detailuntersuchungen Gebäude 31 Kontaminationen der Bausubstanz und des Bodens Januar 2000

7.3. Schallschutz

- Einrichtung von Freizeitanlagen und Ausweisung von Gewerbeflächen auf dem ehem. Darby-Gelände in Fürth (Schalltechnische Untersuchung in Hinblick auf deren lärmtechnische Auswirkung in der Nachbarschaft), 08.05.2000
- Einrichtung von Freizeitanlagen und Ausweisung von Gewerbeflächen auf dem ehem. Darby-Gelände in Fürth (Schalltechnische Untersuchung in Hinblick auf deren lärmtechnische Auswirkung in der Nachbarschaft) vom 08.05.2000,
  hier: Ergänzende Betrachtung von verschiedenen Standorten und Ausbildungen der Skateboardanlage, 20.08.2002
- Einrichtung einer gastronomischen Nutzung mit Außenbewirtschaftung (Biergarten), Prüfung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkung in der Nachbarschaft, 26.04.2004
- Einrichtung einer gastronomischen Nutzung (ehem. Gebäude 67), ergänzende schalltechnische Überprüfung, 17.08.2004
- Ausweisung einer Gewerbefläche im Südwesten (Umgriff Heizwerk/ Park/ Merkurstraße), Festlegung von immissionswirksamen Schallleistungspegeln (Flächekontingentierung), 24.02.06