

BEBAUUNGSPLAN NR. 260 b „Eckart-Plaza“
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (2) BauGB

BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<p><u>Ordnungsamt, 27.01.09:</u> <u>Abteilung Immissionsschutz:</u></p> <p>Als Grundlage der Stellungnahme werden die §§ 1, 2, 4 und 9 BauGB, § 50 BImSchG und die Bekanntmachung des BayStMI vom 26.06.1987 (MABl. S. 446) angeführt.</p> <p>Grundsätzlich besteht mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 260 b Einverständnis. Zur vollständigen Umsetzung der Anforderungen aus dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros BIG Messinger und Schwarz sind die textlichen Festsetzungen unter Punkt 6.1. folgendermaßen zu fassen:</p> <p>„Lärmerzeugende Anlagen, z. B. Lüftungs- und Kühlanlagen sind so auszulegen, dass die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 nicht überschritten werden. Die Summe aller auf die Immissionsorte einwirkenden Geräusche ist maßgebend. (Schalltechnisches Gutachten des Büros Messinger und Schwarz vom 23.06.2008, überarbeitet, ergänzt am 06.10.2008 und am 27.10.2008).</p> <p>Auf nächtliche Anlieferungen (22:00-6:00 Uhr) für das Ladengebiet ist vollständig zu verzichten.</p> <p>Für die Ladezone ist eine geschlossenen Einhausung der Südfassade und des Daches mit einem Schalldämmwert von mindestens $R_{w,R} \geq 20$ dB vorzusehen. Die Unterdecke der Ladezone ist als schallabsorbierende Akustikdecke auszubilden, die im Frequenzbereich 500 bis 1000 Hz einen praktischen Absorptionsgrad $\alpha \geq 06$ aufweisen muss.</p> <p>Es wird ein maximaler Schalleistungspegel zur Begrenzung der Schallemissionen der Zu- und Abluftöffnungen (jeweils max. 70 dB), der Kältetechnik (max. 70 dB) und des Abgaskamins (max. 70 dB) festgesetzt.</p> <p>Die nächtliche Nutzung des Pkw-Kundenparkplatzes und des Park- und Garagenhauses ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Im Park- und Garagenhaus können allerdings ca. 27 Stellplätze als Anwohnerparkplätze auf Ebene – 1 auch nachts betrieben werden.</p> <p>Die Ost- und Westfassade des Parkhauses ist, abgesehen von den beiden Öffnungen für die zu- und Abfahrt, schalldämmend mit einem Schalldämmmaß von mindestens $R_{w,R} \geq 20$ dB auszubilden. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt des Park- und Garagenhauses ist bis zu einer Tiefe von 4 Metern die Unterdecke als</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthielten unter Punkt 6.1 bereits große Teile der geforderten Formulierungen. Die fehlenden Passagen wurden ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung wurde folgendermaßen umformuliert: Auf nächtliche Anlieferungen (22:00-6:00 Uhr) für <u>das Sondergebiet</u> ist vollständig zu verzichten.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 260 b „Eckart-Plaza“

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (2) BauGB

schallabsorbierende Akustikdecke auszubilden, die im Frequenzbereich 500 bis 1000 Hz einen praktischen

Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,6$ aufweisen muss.“

Die Anlagen 1-23 liegen dem schalltechnischen Gutachten nicht bei und sind nachzureichen.

2. Abteilung Wasserrecht (wassergefährdende Stoffe):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone A des Wasserschutzgebietes Rednitztal der infra fürth gmbh. Dort sind Anlagen zum Lagern, Verwenden, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe gem. § 3 Nr. 3.3 a und b VWSR im Rahmen der Vorschriften der VAwS zulässig. Tankstellen sind ausdrücklich verboten.

Die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS), insbesondere § 9 VAwS sind bei dem Vorhaben zu beachten.

Die Lagerung von Abfällen z. B. beim Abbruch der vorhandenen Bausubstanz, die aus wassergefährdenden Stoffen bestehen oder denen diese anhaften, darf nur nach den Anforderungen des Anhang 1 Nr. 4 VAwS bzw. nach Nr. 8.2 TRwS 779 erfolgen.

Ein Eindringen wassergefährdender Stoffe in den Untergrund, z. B. durch verunreinigtes Niederschlagswasser ist unbedingt zu vermeiden. Schadensfälle sind umgehend dem Ordnungsamt der Stadt Fürth zu melden.

Die Anlagen wurden dem Ordnungsamt nachgereicht.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung steht das Gutachten einschließlich der Anlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet zur Einsicht und Download zur Verfügung.

Die Einwände der Abteilung Immissionsschutz des Ordnungsamtes wurden somit berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Planblatt war unter dem Oberpunkt nachrichtliche Übernahmen bereits die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone und die Verpflichtung, die Wasserschutzgebietsverordnung Rednitztal der infra zu beachten, erwähnt. Folgender Hinweis auf die VAwS ist ergänzt worden:

„Die wasserrechtlichen Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS), insbesondere § 9 VAwS sind zu beachten.“

Desweiteren wurde folgender Passus in die nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen:

„Die Lagerung von Abfällen z. B. beim Abbruch der vorhandenen Bausubstanz, die aus wassergefährdenden Stoffen bestehen oder denen diese anhaften, darf nur nach den Anforderungen des Anhang 1 Nr. 4 VAwS bzw. nach Nr. 8.2 TRwS 779 erfolgen.

Ein Eindringen wassergefährdender Stoffe in den Untergrund, z. B. durch verunreinigtes Niederschlagswasser ist unbedingt zu vermeiden. Schadensfälle sind umgehend dem Ordnungsamt der Stadt Fürth zu melden.“

Durch die Aufnahme der außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Schwabacher Straße verlaufenden Abgrenzung der Grenze der Schutzzone A in die Planzeichnung erfolgt auch graphisch ein deutlicher Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone.

Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen wurde dahingehend ergänzt, dass Tankstellen, abweichend von den Regelungen aus § 6 Abs. 2, BauNVO im Plangebiet unzulässig sind.

BEBAUUNGSPLAN NR. 260 b „Eckart-Plaza“
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (2) BauGB

3. Abteilung Wasserrecht (Allgemein):

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der weiteren Schutzzone A des Wasserschutzgebietes Rednitztal der infra fürth gmbh ist gem. § 3 Nr. 6.2 der entsprechenden Verordnung (VWSR) die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung nur dann zulässig, wenn sie aus wirksamen Flächennutzungsplänen entwickelt werden. Im vorliegenden Fall ist jedoch geplant, den FNP hinterher den Gegebenheiten anzupassen.

Für diese Vorgehensweise ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 VWSR, die beim Ordnungsamt der Stadt Fürth (Sachbearbeiterin: Frau Wünsche, Tel. 974-1445) unter Vorlage entsprechender Planungsunterlagen (3-fach) zu beantragen ist.

4. Abteilung Naturschutz:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 b besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Die Äußerung in der Begründung unter Punkt 4.4, dass durch die vorgesehenen Neupflanzungen der zu entfernende Baumbestand „mehr als kompensiert“ wird, trifft nicht zu. Gemäß der Baumbestandskartierung des Landschaftsarchitekturbüros Paul ergaben sich nach der Baumschutzverordnung für die zu entfernenden Bäume im Plangebiet 38 Ersatzpflanzungen. Davon werden nach vorliegendem Planentwurf nur 33 ausgeführt. Für die 5 restlichen Bäume wäre eine Ausgleichszahlung von jeweils € 835,- erforderlich. Aufgrund fehlender Planunterlagen kann noch nicht beurteilt werden, in wie weit die geplanten Fassaden- und Dachbegrünungen mit angerechnet werden können.

Die Baumscheiben sollten eine ausreichende Größe (Mindestbreite: 2,50 m) aufweisen.

5. Abteilung Altlasten und Bodenschutz:

Es wird auf die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und hinsichtlich der

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein entsprechender Antrag ist bereits beim Ordnungsamt eingereicht worden.

Wird zur Kenntnis genommen.

In die textlichen Festsetzungen wurde unter dem Punkt 4 - Grünordnung aufgenommen:

„Der Baumbestand unterliegt der Baumschutzverordnung der Stadt Fürth.“

Die Baumbestandskartierung wurde in die Begründung aufgenommen und mit folgendem Hinweis auf die Baumschutzverordnung verbunden: „Der Baumbestand unterliegt der Baumschutzverordnung der Stadt Fürth. Zu entfernender Baumbestand ist nach der Baumschutzverordnung zu bewerten und auszugleichen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Baumbestand im Geltungsbereich gemäß beiliegender Bestandskartierung des Landschaftsarchitekturbüros Paul erfasst und bewertet worden. Für die zu entfernenden Bäume erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Ordnungsamt der Stadt Fürth ein Ausgleich durch Baumneupflanzungen. Sofern die erforderlichen Ersatzpflanzungen nicht vollständig durchgeführt werden können, wird für jeden nicht gepflanzten Baum eine Ausgleichszahlung gefordert.“

Wird zur Kenntnis genommen. Sowohl das Wasserwirtschaftsamt als auch das Amt

BEBAUUNGSPLAN NR. 260 b „Eckart-Plaza“
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (2) BauGB

Auffüllungen des Amtes für Umweltplanung verwiesen.

6. Abteilung Abfallrecht:

Im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchungen des Untergrundes und der Bewertung der Bausubstanz sind gem. den Aussagen des Gutachtens Belastungen des Untergrundes und der vorhandenen Bausubstanz festgestellt worden:
Daher ist zu beachten:

1. Sämtliche Entsiegelungs-, Aushub- und Abbruchmaßnahmen auf dem Gelände sind von einem auf dem Altlastensektor erfahrenen Sachverständigen überwachen zu lassen. Dieser ist dem Ordnungsamt der Stadt Fürth vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen zu benennen.
2. Vor Beginn der Baumaßnahme ist dem Ordnungsamt der Stadt Fürth das Entsorgungskonzept zu übersenden.
3. Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien sind chargenweise zu beproben und in Abhängigkeit der analytisch festgestellten Schadstoffbelastungen ordnungsgemäß zu entsorgen.
4. Die Ergebnisse der Überwachung sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Entsorgungswege sämtlicher Abfälle sind darzustellen und die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist durch die Vorlage der abfallrechtlichen Nachweispapiere (Entsorgungsnachweise, Begleit- bzw. Übernahmescheine) nachzuweisen.

für Umweltplanung sind am Verfahren beteiligt worden.

Der Punkt 7 „Altlasten“ aus den textlichen Festsetzungen wird als Punkt „Altlasten – Entsorgung schadstoffbelasteter Materialien“ den nachrichtlichen Übernahmen zugeordnet und umformuliert: Die Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes und des Ordnungsamtes Abteilung Abfallwirtschaft wurden dabei mit den bereits bestehenden Festsetzungen zusammengefasst:

„Beim Abriss der Bausubstanz sowie bei Bodenaushubmaßnahmen und sonstigen Bodeneingriffen, insbesondere bei Entsiegelungen ist stellenweise mit einer Schadstoffbelastung des Untergrundes und der Bausubstanz zu rechnen und daher folgendes zu beachten:

Sämtliche Entsiegelungs-, Aushub- und Abbruchmaßnahmen sind von einem auf dem Altlastensektor erfahrenen Sachverständigen überwachen zu lassen. Dieser ist dem Ordnungsamt der Stadt Fürth vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen zu benennen. Die gutachterliche Überwachung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Sofern bei Bodeneingriffen Bereiche offengelegt oder festgestellt werden, die über signifikant schadstoffbelastet sind oder zu sein scheinen, ist eine unverzügliche Benachrichtigung des Ordnungsamtes Fürth sicherzustellen.

Die LfU-Arbeitshilfe „Kontrollierter Rückbau / Kontaminierte Bausubstanz / Erkundung, Bewertung, Entsorgung“ ist beim Abriss der Bausubstanz zu beachten.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist dem Ordnungsamt Fürth das Entsorgungskonzept zu übersenden.

Die ordnungsgemäße Separierung und Entsorgung der schadstoffhaltigen Materialien ist in Abhängigkeit der analytisch festgestellten Belastungswerte nach chargenweiser Beprobung auf geeignete Weise zu gewährleisten.

Die Ergebnisse der Überwachung sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Entsorgungswege sämtlicher Abfälle sind darzustellen und die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist durch die Vorlage der abfallrechtlichen

Nachweispapiere (Entsorgungsnachweise, Begleit- bzw. Übernahmescheine) nachzuweisen. Der Bericht ist dem Ordnungsamt der Stadt Fürth nach Abschluss der Maßnahmen in 2-facher Fertigung vorzulegen.

Eine Dokumentation zur Aufnahme in das Altlastenkataster des LfU (AbuDIS Bayern) i.S. der BayBodSchVwV ist erforderlich.“

BEBAUUNGSPLAN NR. 260 b „Eckart-Plaza“
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (2) BauGB