

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 260 b
“Eckart Plaza“
für das Gebiet zwischen Schwabacher Straße,
Flößbastraße, Neumannstraße und Kaiserstraße
der Stadt Fürth

für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 1087/7, Nähe Flößbastraße, 1092/3,
Nähe Neumannstraße, 1092/21, Nähe Neumannstraße, 1093/4, Nähe Kaiserstraße,
1093/8, Kaiserstr. 30, 1093/9, Flößbastr. 33 und Schwabacher Str. 170, 1092/14,
Neumannstr. 19, 1092/15, Neumannstr. 21 und 1092/17, Neumannstr. 23
Gemarkung Fürth (3335)

Bearbeitung:

Wolfgang Loebermann
Dipl.-Ing. Architekt BDA
Dr.-Carlo-Schmid-Straße 200
90491 Nürnberg
Tel. 0911 / 919 97 0
Fax 0911 / 59 23 05
E-mail: Wolfgang.Loebermann@ab-loebermann.de

in Zusammenarbeit mit

Frau Marquardt-Hagedorn
Frau Oppermann
Stadtplanungsamt Fürth

aufgestellt:
geändert:

06. August 2008
30. April 2009

Stadtplanungsamt Fürth

Inhaltsverzeichnis

1. Bestandsbeschreibung
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzungen
 - 1.3 Umgebung des Plangebietes
 - 1.4 Verkehrsanbindung / Erschließung

2. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 2.1 Anlass der Aufstellung
 - 2.2 Ziele und Leitgedanken

3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.3 verbindliche Bauleitplanung

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Gestaltungskonzept / Städtebau
 - 4.4 Grünordnung
 - 4.5 Ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung
 - 4.6 Abstandsflächen

5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit
 - 5.1 Prüfung der Umwelterheblichkeit bzw. Umweltverträglichkeit
 - 5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion, Ausgleich negativer Umweltauswirkungen
 - 5.3 Altlasten - Entsorgung schadstoffschadstoffbelasteter Materialien

6. Hinweise

7. Verfahrensstand

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1087/7, 1092/3, 1092/21, 1093/4, 1093/8, 1093/9, 1092/14, 1092/15, und 1092/17 zwischen Schwabacher Straße, Flößbaustraße, Neumannstraße und Kaiserstraße der Gemarkung Fürth.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung des Planblattes zu entnehmen.

1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzungen

Der im Lageplan dargestellte Geltungsbereich umfasst ca. 1,8 ha.

Das Plangebiet ist als eben zu bezeichnen und liegt auf dem Niveau der Kaiser- und Flößbaustraße.

Momentan bestehen auf den Flächen zwei Bürogebäude entlang der Schwabacher- / Kaiserstraße sowie einige Neben- und Garagengebäude.

Entlang der Neumannstraße befinden sich drei 4- bis 5-geschossige Wohngebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Die nicht bebaute Fläche ist nahezu vollständig asphaltiert und wird derzeit im Wesentlichen als Parkplatz genutzt.

1.3 Umgebung des Plangebietes

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Flößbaustraße mit einer Blockrandbebauung (im Wesentlichen Wohnungsbau), im Norden durch die Kaiserstraße begrenzt.

Im Westen schließen mehrgeschossige Wohngebäude an, östlich des Geltungsbereiches verläuft die Schwabacher Straße.

Das Plangebiet sowie die Umgebung ist wie in der gesamten Fürther Südstadt von einer Blockrandbebauung geprägt.

1.4 Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet ist von der Schwabacher Straße über die Kaiser- und Flößbaustraße sehr gut erschlossen. Von der Schaffung einer neuen Linksabbiegespur in der Kaiserstraße zur Einfahrt auf den Parkplatz der Eckart-Plaza wird abgesehen.

Sollten sich durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes Verkehrsprobleme ergeben, behält sich die Stadt Fürth vor, ein Linksabbiegen von der Kaiserstraße aus auf den Parkplatz und umgekehrt durch geeignete Mittel zu untersagen (durchgezogene Linie in der Kaiserstraße, „Rechts-Rechts-Regelung“ an der Ein- und Ausfahrt).

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal, Gas etc.) stehen auf dem Grundstück in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung.

2. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Anlass der Aufstellung

Es ist vorgesehen, auf dem Gelände der ehemaligen Eckart-Werke ein Nahversorgungszentrum anzusiedeln. Dabei bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung der bestehenden Situation.

Der bestehende Bedarf einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im direkten Umfeld wird durch die geplante Bebauung des benachbarten Tucher-Areals, auf dem der seit 14.09.2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 467 die Errichtung von ca. 500 neuen Wohneinheiten ermöglicht, deutlich erhöht. Auch der nahe gelegene Ortsteil Dambach ist (bisher) mit Lebensmitteleinzelhandel unterversorgt. Die verkehrstechnisch sehr gut erschlossene Lage des Grundstückes trägt wesentlich dazu bei, die Voraussetzungen für eine nachhaltige Funktionstüchtigkeit des geplanten Nahversorgungszentrums, dessen Schwerpunkt in einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einem kundenorientierten, breit gefächerten Warenangebot besteht, zu erfüllen.

Die geplanten Einzelhandelsbetriebe sollen im westlichen Bereich der momentan als Parkplatz genutzten Fläche hinter dem „Ämtergebäude Süd“ der Stadt Fürth errichtet werden. In der entstehenden Hofsituation soll eine Neuordnung des Parkplatzes erfolgen. Zusätzlich soll an der Flößbaustraße ein Parkhaus errichtet werden, um den Bedarf nach (weiteren) Stellplätzen zu decken bzw. die entfallenden Stellplätze zu kompensieren. Des Weiteren ist vorgesehen, die Baulücke in der Neumannstraße mit einem Wohngebäude zu schließen (Blockrandbebauung).

Bereits am 26.05.1997 hat der Bauausschuss beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren für das Eckart-Areal einzuleiten und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung und eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Nachdem inzwischen detaillierte Vorstellungen des Grundstückseigentümers, der E. & N.-Immobilien GmbH & Co. KG, Fürth vorliegen, wurde das Verfahren wieder aufgegriffen. Der Bauausschuss hat am 16.07.2008 einen Konkretisierungsbeschluss gefasst. Am 30.07.2008 hat der Stadtrat die Konkretisierung der Zielsetzung zur Kenntnis genommen und die Einleitung des Verfahrens erneut beschlossen.

2.2 Ziele und Leitgedanken

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zeitgemäßen Nahversorgungszentrums zur Versorgung der umliegenden Bevölkerung zu schaffen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung der zukünftigen Nutzung zu gewährleisten.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die von der Regierung von Mittelfranken am 16.05.2008 für das Vorhaben durchgeführte landesplanerische Überprüfung hat ergeben, dass durch die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² keine negativen Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2006 (LEP) zu erwarten sind. Eine nachträglich eingereichte Erhöhung der Verkaufsfläche um 500 m² auf insgesamt 2.250 m² Verkaufsfläche bewirkt laut ergänzender

Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken keine Änderung der landesplanerischen Einschätzung.
Zwischenzeitlich wurde auf Wunsch des Investors eine nochmalige Erhöhung der Verkaufsflächen auf nunmehr insgesamt 2.550 m² vorgenommen.

Es ist geplant, die Gesamt-Verkaufsflächen aufzuteilen in:

Lebensmittelmarkt	ca.	2.000 m ²
Getränkemarkt	ca.	500 m ²
Bäckerei/Bistro	<u>ca.</u>	<u>50 m²</u>
insgesamt	ca.	2.550 m ²

In den Verkaufsflächen sind die Kassen-, Eingangs-, und Windfangzonen enthalten, nicht jedoch die erforderlichen Lager-, Nebenraum-, und Technikflächen.

Auch durch die erneute Flächenerhöhung ergibt sich keine Änderung an der landesplanerischen Einschätzung durch die Regierung von Mittelfranken.

Um eine Belastung der Innenstadt durch angebotene Randsortimente zu verhindern, erfolgt eine Beschränkung des Non-Food-Bereichs des Lebensmittelmarktes auf maximal 5 % der Verkaufsfläche.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth vom 29.03.2006 stellt o.g. Grundstücke als gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 260 b weicht hinsichtlich der nach der Art der baulichen Nutzung festgesetzten Baugebiete teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt (s. u.) und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, muss der Flächennutzungsplan nicht vor der Aufstellung des Bebauungsplanes oder im Parallelverfahren geändert werden, sondern kann später im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat der Stadt Fürth beschlossen, ein Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 b einzuleiten, nachdem für das zu bebauende Grundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und eine Grundfläche von unter 20.000 m² festsetzen wird, ist gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorgesehen. Von einer Umweltprüfung gem § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB kann in diesem Fall abgesehen werden. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz muss nicht angewendet werden.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich bei dem „Vollsortimenter“ um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO handelt, wird die Baufläche entsprechend als Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt.

Das Vorhaben dient vor allem der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Durch das geplante Nahversorgungszentrum wird die Kaufkraft am Ort erhalten und die Versorgung der Umgebung erheblich verbessert. Verkehrsbewegungen zu entfernt liegenden Einkaufseinrichtungen werden dadurch reduziert.

Die sonstigen Flächen des Geltungsbereiches werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgelegt. Darüber hinaus wird das südliche Baufeld zur Nutzung als Park- und Garagenhaus festgesetzt. Es dient im Wesentlichen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs der geplanten Wohnbebauung an der Neumannstraße sowie des Ämter- und Bürogebäudes an der Schwabacher Straße.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Rednitztal werden entsprechend der Schutzgebietsverordnung Tankstellen, die zwar nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet regelmäßig zulässig wären, ausgeschlossen

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt bei dem Baufeld im Sondergebiet ausgehend von dem für das Nahversorgungszentrum erforderlichen Flächenbedarf. (s. Pkt. 2.1)

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Traufhöhe.

Die Summe der nach Planblatt zulässigen Grundflächen in den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt im Sondergebiet ca. 8.910 m², im Mischgebiet ca. 5.060 m². Da gemäß § 19 Abs. 4 die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zur Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen sind, ergibt sich für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,89, für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von ca. 0,91. Die zulässigen Obergrenzen aus § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung werden mit diesen Werten deutlich überschritten: Für Sondergebiete gilt für die Grundflächenzahl (GRZ) eine Obergrenze von 0,8, für Mischgebiete eine Obergrenze von 0,6 (die allerdings nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten u. ä. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf).

Nach § 17 Abs 3 sind in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, Überschreitungen der genannten Obergrenzen zulässig, sofern städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen ausgeglichen werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Der von der Schwabacher Straße, Flößaustraße, Neumannstraße und Kaiserstraße umschlossene Block ist als Teil des damals größtenteils bebauten Altbestandsgebietes um die Schwabacher Straße als Gebiet zu bezeichnen, das vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut war. Folgende städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenzen erfordern bzw. rechtfertigen, werden angeführt:

Ein wesentlicher Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans war früher rein gewerblich genutzt (ehem. Eckart-Werke) und ist aus diesem Grund bis heute nahezu vollständig versiegelt.

Dem geplanten Nahversorgungszentrum kommt eine hohe Bedeutung für die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in der näheren Umgebung, teilweise auch in dem noch unterversorgten Stadtteil Dambach zu. Auf den im benachbarten Tucher-Areal in der Schwabacher Straße zu erwartenden Bevölkerungszuwachs - nach der Umsiedlung der Brauerei werden hier ca. 500 zusätzliche Wohneinheiten entstehen – wird besonders hingewiesen.

Die integrierte Lage des Vollsortimenters im Inneren der Blockbebauung ist aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Umgeben von der bestehenden Bebauung, die aus denkmalgeschützten Gebäuden bzw. maßstäblich angepassten Baukörpern besteht, weist der erdgeschossige Lebensmittelmarkt mit der erforderlichen Parkplatzfläche eine nur geringe Außenwirkung in den Stadtraum auf. Die bestehenden Strukturen werden damit am wenigsten nach außen durchbrochen, das Orts- und Straßenbild bleibt im Wesentlichen erhalten.

Die Baulücke an der Neumannstraße wird durch Wiederherstellung der Blockrandbebauung aus städtebaulichen Gründen geschlossen und das Baufeld somit vollständig überbaut. An diese schließt sich der Baukörper der Ladennutzung unmittelbar an und übernimmt dadurch die Funktion eines notwendigen Lärmschutzriegels zur Abschirmung des durch den Parkverkehr und die Anlieferung entstehenden Lärms gegenüber der Bebauung im Süden und Westen.

Das Garagenhaus an der Flößbaustraße schließt die städtebauliche Lücke zwischen der Blockrandbebauung und dem Ämtergebäude an der Flößbaustraße und dient damit einer geordneten Unterbringung des Stellplatzbedarfes des Bestandsgebäudes an der Schwabacher Straße sowie der geplanten Wohnbebauung (Baulücke) an der Neumannstraße.

Den genannten städtebaulichen Gründen wird im Rahmen der Abwägung eine hohe Bedeutung zugemessen, so dass die sich ergebende Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gerechtfertigt erscheint.

Gem. § 17 Abs. 2 Nr. 2 sind jedoch Maßnahmen zum Ausgleich und zur Sicherstellung er Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

Da die geplanten ebenerdigen Stellplätze in der erweiterte Schutzzone A des Wasserschutzgebietes Rednitztal liegen, ist eine Ausführung mit versickerungsfähigen Belägen, die sich positiv auf die natürlichen Bodenfunktionen auswirken würde, nicht zulässig (vgl. Pkt. 5.2 Boden).

Ein Ausgleich erfolgt daher im Wesentlichen durch die Anlage von großzügigen, 2,50 m breiten durchgehenden Grünstreifen zwischen den Reihen der Parkplätze, die den zu pflanzenden Bäumen günstige Voraussetzungen bieten.

Als weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Überschreitung der Grundflächenzahl sind die geplanten Fassadenbegrünungen am Parkhaus und an der Hofseite des Lebensmittelmarktes zu nennen, die zusammen mit der vollständigen extensiven Begrünung seiner Dachfläche zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Rückhaltung von Niederschlagswasser beitragen. Darüber hinaus wird damit durch den gestalterischen Zugewinn die Wohnqualität deutlich verbessert.

4.3 Gestaltungskonzept / Städtebau

Die nicht erhaltenswerten erdgeschossigen Bestandsgebäude werden abgebrochen.

Die bestehende Baulücke in der Neumannstraße wird in Höhe und Tiefe der angrenzenden Bestandsgebäude geschlossen. Damit wird der ursprüngliche Charakter

der Blockrandbebauung in der Neumannstraße wieder hergestellt. Material, Maßstäblichkeit und Farbe von Dach und Fassade sind der angrenzenden Bestandsbebauung anzupassen.

Der erdgeschossige Baukörper des Ladengebiets entwickelt sich in Nord- /Südrichtung und schließt den vorliegenden Besucherstellplatz zur westlich liegenden Wohnbebauung an der Neumannstraße schalltechnisch ab.

Das viergeschossige Parkhaus im südlichen Geltungsbereich nimmt die Bauflucht der Bestandsbebauung an der Flößaustraße auf und dient im Wesentlichen dem Stellplatznachweis des Ämter- und Bürogebäudes an der Schwabacher Straße sowie der geplanten Wohnbebauung in der Neumannstraße.

4.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist im Bestand fast vollständig versiegelt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt (s. o.).

Der vorhandene Baumbestand unterliegt jedoch 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 der Bestandskartierung des Landschaftsarchitekturbüros Paul erfasst und bewertet worden (vgl. Baumbestandsplan und Baumbestandsliste im Anhang der Begründung).

Für die zu entfernenden Bäume erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Ordnungsamt der Stadt Fürth ein Ausgleich durch Baumneupflanzungen sowie Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung. Sofern die erforderlichen Ersatzpflanzungen nicht vollständig durchgeführt werden können, wird für jeden nicht gepflanzten Baum eine Ausgleichszahlung gefordert.

Im Stellplatzbereich sind Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen vorgesehen: Pro 6 Stellplätzen auf dem Parkplatz des Nahversorgungszentrums ist mindestens ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Baumstandorte wurden entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen.

Fassadenteile mit mehr als 5 m Länge auf der Nordseite des Parkhauses und der Hofseite des „Vollsortimenters“ sollen mit geeigneten Kletterpflanzen in einem Pflanzabstand von max. 5 m begrünt werden. Diese Festsetzung beeinflusst insbesondere die Wirkung des geplanten Nahversorgungszentrums in Richtung der Wohnbebauung in der Neumannstraße positiv.

Insgesamt wirken sich die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen positiv auf das Mikroklima und die Gestaltung des Ortsbildes aus.

4.5 Ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung

Für den ruhenden Verkehr werden ca. 140 ebenerdige Stellplätze für das Sondergebiet, ca. 48 Stellplätze für das Ämter- und Bürogebäude, sowie ca. 240 Stellplätze im Parkhaus nachgewiesen. Die Stellplätze können von der Kaiser- und Flößaustraße angefahren werden. Um den Fahrverkehr reibungslos abwickeln und ihn

auf ein Mindestmaß beschränken zu können sowie um jeglichen Parksuchverkehr außerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen, werden die Mindestanforderungen für den Stellplatzbedarf überschritten.

Die Ver- und Entsorgung des Nahversorgungszentrums erfolgt über einen innerhalb des Gebäudes liegenden, lärmgeschützten Anlieferbereich, erreichbar über den vorgelagerten Parkplatz von der Flößaustraße aus.

4.6 Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß BayBO werden durch den Bebauungsplan auf das dem Planblatt zu entnehmende Maß reduziert.

Mischgebiet* (Park- und Garagenhaus)

Mit dem Bau des Parkhauses soll die städtebauliche Lücke in der sonst vorherrschenden Blockrandbebauung entlang der Flößaustraße weitgehend geschlossen werden.

Aus gestalterischen und funktionalen Gründen wird jedoch auf einen direkten Anbau an die denkmalgeschützten Wohngebäude westlich des Parkhauses und an das Ämtergebäude im Osten verzichtet und eine Zäsur zwischen den verschiedenen Nutzungen geschaffen.

Nachdem sich an den Giebelwänden sowohl des angrenzenden Wohngebäudes als auch des Ämtergebäudes keine Fensterflächen befinden, werden durch das Unterschreiten der Abstandsfläche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Im Übrigen liegt das nachbarschaftliche Einverständnis des Grundstückseigentümers Fl. Nr. 1087/6 zur geplanten Maßnahme bereits vor. Das Grundstück Fl. Nr. 1093/9 befindet sich im Besitz der Eckart-Werke.

Sondergebiet (Ladennutzung – Westseite)

Im Bereich der Nachbargebäude Neumannstraße 19-23 werden die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls unterschritten. Bei Annahme eines Lichteinfallswinkels von 45° ist jedoch eine ausreichende Belichtung der Wohngebäude Neumannstraße 19-23 nach Osten vorhanden und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in diesem Bereich weiterhin gewährleistet.

Dies gilt auch für die Zeit der Jahreswintersonnenwende mit einem Lichteinfallswinkel von 16,5°. Bei einem minimalen Gebäudeabstand zwischen der Ostfassade der Wohnbebauung und der Westfassade des Nahversorgungszentrums von ca. 15,80 m, einer mittleren Attikahöhe von ca. 5,80 m über Gelände des Marktes sowie einer mittleren Höhe des Erdgeschosses der Wohnbebauung von ca. 90 cm über Gelände, ergibt sich bezogen auf die bestehende Brüstungshöhe von ca. 80 cm im Erdgeschoss ein Einfallswinkel von ca. 15,5°. Damit ist eine ausreichende Belichtung / Besonnungssituation in den Erdgeschosswohnungen auch in den Wintermonaten weiterhin sichergestellt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Darüber hinaus stellt die Abstandsflächenübernahme kein Problem dar, da beide Grundstücke dem gleichen Eigentümer gehören.

4.7 Denkmalpflege

Im Bebauungsplan wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG sowie auf die nach Art. 8 Abs. 2 die einzuhaltenden Fristen zur Bewahrung eventueller Funde bzw. der Fundorte hingewiesen.

Der Terrassenrand zur Rednitz kommt grundsätzlich als bevorzugter Standort einer vor- oder frühgeschichtlichen Siedlungsstelle in Frage. Das Plangebiet wird daher als archäologische Verdachtsfläche eingestuft, zumal es bisher nicht vollständig unterkellert war. Die vorbereitenden Erdarbeiten sollten daher frühzeitig mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden, damit sie von Fachleuten in Augenschein genommen und eventuelle Funde gegebenenfalls gesichert werden können.

Entsprechende Formulierungen wurden in die nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen.

5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

5.1 Prüfung der Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Obwohl die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt und von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht abgesehen werden kann, erscheint es geboten, die Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit der Planung zu prüfen und nachfolgend die Ergebnisse darzustellen.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion und Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Lärm: Teilbereiche des Plangebietes sind bereits jetzt erheblich durch Verkehrslärm aus der Schwabacher Straße vorbelastet. Nach gutachtlicher Stellungnahme Nr. 1589 C des Büros Messinger + Schwarz vom 27.10.08 wird der anzusetzende Orientierungswert für den Tagzeitraum von 60 dB(A) an den straßenseitigen Fassaden des Bürogebäudes der Eckart-Werke und des Ämtergebäudes zum Teil deutlich überschritten. In den Bebauungsplan wurde daher als Festsetzung aufgenommen, dass bei zukünftigen entsprechenden baulichen Änderungen an den straßenzugewandten Fassadenseiten dieser Gebäude Schallschutzfenster mit Schalldämmlüftern einzubauen sind.

Die Planung sieht eine große Anzahl ebenerdiger Stellplätze (ca. 188 Stück) im Innern des Geltungsbereichs vor, die von der Kaiser- bzw. Flößaustraße aus erschlossen werden. Der geplante Ladenneubau wirkt dabei als Lärmriegel zur westlich liegenden Wohnbebauung an der Neumannstraße. Auch der zukünftige Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt erfolgt lärmabgewandt von der Wohnbebauung von Osten.

Gemäß der vorliegenden Schallimmissionsprognose des Büros Messinger + Schwarz / Röthenbach a.d. Pegnitz vom 23.06.2008 /überarbeitet am 06.10.2008 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen weder am Tag, noch in der Nacht überschritten.

Voraussetzung dafür sind die folgenden Maßnahmen, die zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Lärmerzeugende Anlagen, z. B. Lüftungs- und Kühlanlagen sind so auszulegen, dass die Summe aller auf die Immissionsorte einwirkenden

Geräusche die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 nicht überschritten werden.

Auf eine nächtliche LKW-Anlieferung (22:00 – 06:00 Uhr) für das Sondergebiet ist vollständig zu verzichten. Für die Ladezone ist eine geschlossene Einhausung mit einem Schalldämmwert von mindestens $R_{w,R}$ 20 dB vorzusehen. Die Unterdecke der Ladezone ist als schallabsorbierende Akustikdecke auszubilden, die im Frequenzbereich 500 bis 1000 Hz einen praktischen Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,6$ aufweisen muss.

Die nächtliche Nutzung des PKW-Kundenparkplatzes muss durch temporäre Maßnahmen (Schanke, Kette o. ä.) an den Zufahrten ausgeschlossen werden.

Auch für das Parkhaus ist eine nächtliche Zufahrtsbeschränkung erforderlich. Lediglich 27 Stellplätze können als Anwohner-Parkplätze auch nachts betrieben werden. Eine darüber hinaus gehende eventuelle öffentliche Nutzung lässt sich aufgrund des nächtlichen Ruhebedürfnisses der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung nicht realisieren.

Die Ost- und Westseite des Parkhauses soll abgesehen von der Zu- und Abfahrt schalldämmend mit einem Schalldämmmaß von mindestens $R_{w,R}$ 20 dB ausgebildet werden. Auch im Bereich der Ein- und Ausfahrt des Park- und Garagenhauses ist die Unterdecke bis zu einer Tiefe von 4 Metern mit einer schallabsorbierenden Akustikdecke wie in der Ladezone auszubilden.

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. Dadurch werden in der Summenwirkung mit allen anderen später einzuwirkenden Schallemissionsanteilen die heranzuziehenden Emissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sowohl am Tag als auch in der Nacht nicht überschritten.

Diese Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Boden: Die Grundstücke im Geltungsbereich sind derzeit nahezu vollständig versiegelt. Auch durch die geplante Bebauung und die dazu gehörigen Einrichtungen wird der bestehende hohe Versiegelungsgrad nicht wesentlich verringert. Eine Ausführung des Parkplatzes in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) würde sich zwar positiv auf die natürlichen Bodenfunktionen auswirken, ist jedoch aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzzone A des Wasserschutzgebietes Rednitztal nicht zulässig.

Wasser: Das Plangebiets liegt innerhalb der erweiterten Schutzzone A des Wasserschutzgebietes Rednitztal. Die Wasserschutzgebietsverordnung Rednitztal infra vom 06.12.99 ist hier entsprechend zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf der Parkplatzfläche ist daher nicht möglich (s. o.).
Die vorgesehene extensive Begrünung eines Teils der Dachfläche des Lebensmittelmarktes bewirkt jedoch die Rückhaltung eines Teils des

Niederschlagswassers und reduziert somit die Einleitungsmenge in den städtischen Kanal.

Aufgrund der o. g. Lage des Plangebiets innerhalb des Wasserschutzgebietes ergeben sich darüber hinaus weitere Festsetzungen aus der VAWs und der TRwS, die in die nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen wurden.

Vegetation: Als Ersatz für die der Baumschutzverordnung unterliegenden Bestandsbäume (vgl. Punkt 4.4) erfolgt eine Durchgrünung der geplanten Flächen für ruhenden Verkehr mit standortgerechten Bäumen. Vorgesehen ist die Pflanzung mindestens eines großkronigen Laubbaums pro 6 Stellplätze.

Ergänzend ist eine Begrünung der Nordfassade des geplanten Parkhauses mittels eines vorgestellten Rankgerüsts, eine Fassadenbegrünung an der Hofseite des Lebensmittelmarktes sowie die extensive Begrünung eines Teils seiner Dachfläche geplant.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen führen aus ökologischer Sicht insgesamt zu einer erheblichen Verbesserung des momentan in hohem Grad versiegelten Standortes.

Luftqualität: Im Rahmen ihrer Verpflichtung zur Umweltvorsorge in der Bauleitplanung kann die Gemeinde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a im Bebauungsplan Gebiete festsetzen, in denen bestimmte Luft verunreinigende Stoffe ausgeschlossen oder beschränkt werden. Durch den Ausschluss fester Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkten aus diesen Stoffen wird gewährleistet, dass der Ausstoß von CO, SO₂ und Staub reduziert wird und Luftverunreinigungen auf ein unvermeidbares Maß zurückgeführt werden. Hierdurch sollen künftige Schäden bei Mensch und Umwelt vermieden werden (Umweltvorsorge). In anderen Städten im Ballungsgebiet (z.B. Erlangen und Schwabach) wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bereits in dieser Weise verfahren. Die Stadt Fürth schließt sich dieser Vorgehensweise für neue Verbrennungsanlagen im Plangebiet an und hofft, somit auf Dauer zu einer Verbesserung der Luftqualität im Großraum beitragen zu können, bzw. im konkreten Fall zunächst vom Plangebiet ausgehende nachteilige Umweltauswirkungen zu reduzieren.

Ausnahmen vom Verbot fester Brennstoffe können zugelassen werden, wenn gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB das städtebauliche Ziel des vorsorgenden Immissionsschutzes auch anderweitig erreicht werden kann, z.B. durch die Verbrennung fester Brennstoffe in Feuerungsanlagen, deren Emissionswerte denen der zugelassenen Anlagen für Erdgas und Heizöl gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich abweichen.

5.3 Altlasten - Entsorgung schadstoffschadstoffbelasteter Materialien

Das Plangebiet wurde bisher gewerblich genutzt, im Wesentlichen mit einem Büro- und Ämtergebäude. Durch das Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH / Oberursel wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. In dem abschließenden Bericht vom 16.10.2008 wurden erhebliche Belastungen des Untergrundes nicht festgestellt. Bei der Bewertung der zum Abriss stehenden Gebäude wurden dem Alter und der Nutzung

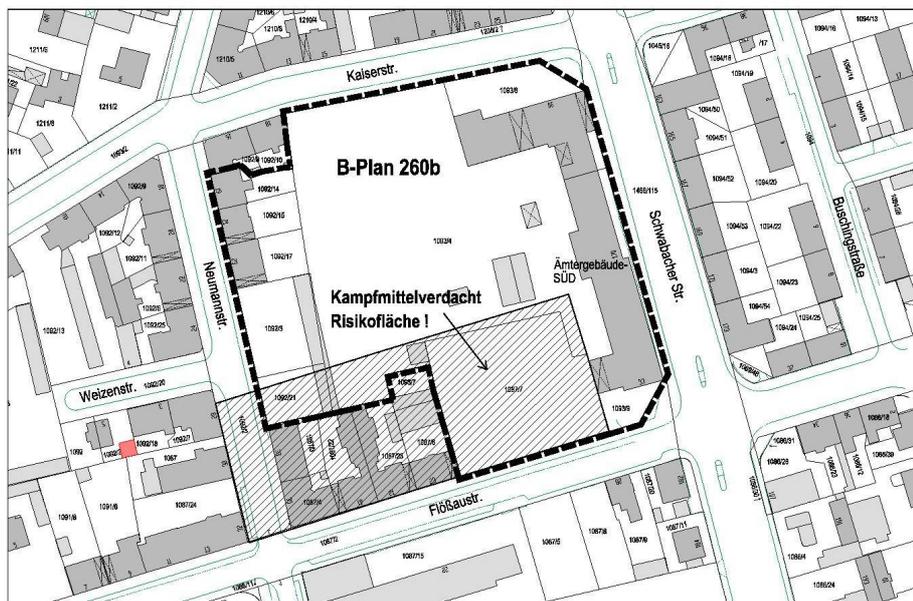
entsprechende Belastungen der Bausubstanz bzw. schadstoffhaltige Produkte festgestellt, die im Rahmen der Abrissmaßnahmen zu separieren und fachgerecht zu entsorgen sind. Schutzmaßnahmen sind insbesondere für die Entfernung der schadstoffhaltigen Materialien erforderlich. Die abfallrechtlichen Bestimmungen sind dabei zu beachten. Insgesamt wird eine gutachterliche Begleitung der Abrissmaßnahme angeraten.

Die in die nachrichtlichen Übernahmen aufgenommenen Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Altlasten in Bodenaushub und Abbruchmaterial sowie Entsorgung von schadstoffbelasteten Materialien basieren auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und des Bayerisches Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG).

Im Bereich der Kaiserstraße 30 sind bei einem Ölunfall im Februar 1985 stark gealterte Mineralöle in den Boden eingesickert. Hier besteht die Gefahr einer erhöhten Belastung des Untergrundes mit Schadstoffen.

6. Hinweise

Die im Planausschnitt gekennzeichnete Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich nach Auskunft des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz im Verdachtsgebiet für mögliche Kampfmittel / Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Vor Grabungsarbeiten werden dringend Bodensondierungen empfohlen.



7. Verfahrensstand

1. Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat am 26.05.1997 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 260 b für das Eckart-Areal gefasst und mit Beschluss vom 16.07.2008 die Zielsetzung konkretisiert.
2. Am 30.07.2008 hat der Stadtrat die Konkretisierung zur Kenntnis genommen und die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

3. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2008 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.09. bis zum 18.09.2008 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung am 18.09.2008.
5. Der Auslegungsbeschluss wurde am 26.11.2008 im Bauausschuss gefasst.
6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) fand im Zeitraum vom 07.01.2009 -10.02.2009 statt. Gleichzeitig wurden gem. § 4 Abs. 2 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt.
7. Aufgrund von Ergänzungen bzw. Änderungen des Entwurfes hat der Bauausschuss am 11.03.2009 die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 beschlossen, die im Zeitraum vom 09.04.2009 – 30.04.2009 stattfand.

Anlagen:

**Baumbestandsplan und Baumbestandsliste des Planungsbüros Detlef Paul
Schalltechnische Berechnungen der BIG Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH
Messinger + Schwarz:**

- Gutachtlicher Bericht Nr. 0805/1589A vom 17.07.2008
- Gutachtliche Stellungnahme vom 06.10.2008 (Ergänzung zum Bericht Nr. 1589A)
- Gutachtliche Stellungnahme vom 27.10.2008 (Ergänzung zum Bericht Nr. 1589A)

**Umwelttechnische Untersuchungen des Untergrundes und Bewertung der
Bausubstanz - Gutachten des Büros Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 16.10.2008**