Stadt Fürth

Begründung

Zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr.XIII

für das Gebiet „Nahversorgung Breslauer Straße“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeitet: Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR

Aufgestellt im Juni 2026

Ergänzt im --

Stadtplanungsamt Fürth

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

1 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes 4

1.1 Planungsanlass 4

1.2 Ziele und Zwecke der Planung 5

1.3 Planungserfordernis und Verfahren 6

1.3.1 Beschlüsse 6

1.3.2 Zulässigkeit der Anwendbarkeit des §13 BauGB 7

1.3.3 Verfahrensstand 8

1.4 Planungsalternativen 9

2 Bestandsbeschreibung 10

2.1 Lage des Plangebietes 10

2.2 Derzeitige Nutzung & Umgebung 11

2.3 Ver- und Entsorgung und Erschließung 11

3 Planungsrechtliche Situation 12

3.1 Raumordnung und Landesplanung 12

3.2 Regionalplan Region Nürnberg 12

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 13

3.4 Bebauungsplanung 13

4 Beschreibung des Vorhabens/ Konzept 14

4.1 Bebauungskonzept 14

4.2 Erschließungskonzept 15

4.2.1 Ruhender Verkehr 15

5 Belastungen des Baugebietes 16

5.1 Altlasten 16

5.2 Wasser 16

5.3 Lärm 17

5.4 Luft 18

5.5 Kampfmittelbelastung 18

5.6 Naturschutzrechtlicher Eingriff 18

5.6.1 Naturraumpotenziale 18

5.6.2 Bewertung der Eingriffsintensität sowie naturschutzrechtlicher Ausgleich 22

5.6.3 Artenschutz 24

5.6.4 Klimaschutz und Klimaanpassung 25

6 Begründung der Festsetzungen 26

6.1 Art der baulichen Nutzung 26
6.2 Maß der baulichen Nutzung 27
6.3 Bauweise 28
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen 28
6.5 Flächen für Stellplätze 28
6.6 Immissionsschutz 29
6.7 Regelung der Abstandsflächentiefen im Plangebiet 29
6.8 Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauten Grundstücksflächen 30
6.8.1 Erhaltung und Schutz von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen 30
6.8.2 Pflanzlisten 30
6.8.3 Bestandsbäume 31
6.8.4 Dachbegrünung 31
6.8.5 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 31
6.9 Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser 32
6.10 Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht 32
7 Hinweise 33
7.1 Grünordnung und Baumschutz 33
7.2 Regenwassernutzung, Versickerung, Abwasserbehandlung und Umgang mit Starkregenereignissen 34
7.3 Anfallender Mutterboden 35
7.4 Kampfmittelbelastungen im Planungsgebiet 35
7.5 Immissionsschutz 35
8 Städtebauliche Werte 36
1 Anlagen 37
2 Rechtsgrundlagen 37

A Begründung

1 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass

Für das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan V + E Nr. XIII für das Gebiet „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“. Auf Antrag eines Vorhabenträgers soll der Bebauungsplan vorhabenbezogen gem. § 12 BauGB geändert werden.

Mit den Planungen sollen die Verkaufsflächen des im Plangebiet bestehenden Discounters sowie des Drogeriemarktes erweitert werden, um die aktuellen Anforderungen an die Warenpräsentation und das seitens der Kunden erwartete „Einkaufserlebnis“ erfüllen zu können. Zudem sollen die aktuellen Ansprüche an die Barrierefreiheit bei der Nahversorgung zukünftig besser erfüllt werden. Zur Umsetzung ist eine Verlagerung der bisherigen Lagerflächen der beiden Märkte aus dem bisherigen Marktgebäude in neu an den Bestand anzugliedernde Anbauten nötig.

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich im Eigentum eines privaten Bauträgers. Dieser hat dort ein Nahversorgungszentrum für das städtebauliche Umfeld realisiert. Grundlage hierfür war ein Vorhabens- und Erschließungsplan, welcher planungsrechtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V + E Nr. XIII für das Gebiet „Nahversorgung Breslauer Straße“ mündet.

Die Einkaufsnutzungen haben sich in den vergangen zwölf Jahren etabliert und sind fester Bestandteil für die Nahversorgung der Bevölkerung in Ober- und Unterfürberg. Gleichzeitig zeigt sich aber, dass insbesondere die Warenpräsentation im Bereich des dort angesiedelten Nahrungsmitteldiscounters sowie des Drogeriemarktes nicht mehr den veränderten Ansprüchen der Nutzer entspricht. Auch die heutigen Anforderungen an die Barrierefreiheit werden mit den bestehenden Märkten hinsichtlich der Gangbreiten und den Kassenbereichen nicht mehr geeignet erfüllt.

Die beiden maßgeblichen Marktbetreiber des Discounters sowie des Drogeriemarktes haben daher die bestehenden Marktgestaltungen unter Berücksichtigung dieser Belange sowie der allgemeinen Veränderungen der Marktgestaltung moderner Einkaufsmärkte überprüft. Ziel der Vorprüfungen war es, auf erhebliche bauliche Eingriffe in die bestehenden Gebäude zu verzichten und gleichzeitig die erforderlichen Modernisierungen vornehmen zu können.

Es zeigte sich, dass dies flächenschonend nur durch Verlagerung der bestehenden Lagerflächen beider Märkte in neu zu schaffende Anbauten möglich ist. Die hierfür benötigten Flächen befinden sich im Eigentum des Betreibers des Discounters. Der notwendige Flächeneingriff in bisher unversiegelte Flächen war im Verhältnis zu den Vorteilen der Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes insgesamt als geringfügig und vertretbar einzustufen.

Formell ist für die Planungsabsichten der beiden Marktbetreiber eine Anpassung der Verkaufsflächen erforderlich. Im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie wurden die Auswirkungen der Planungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Fürth geprüft und im Ergebnis festgestellt, dass keine mehr als unerheblichen Auswirkungen aus der formellen Anpassung der Verkaufsflächen zu erwarten sind.

Die bereits vorhandenen festgesetzten und zukünftig erhöhten Verkaufsflächen überschreiten eine Größe von 1.200 m². Im Rahmen einer Vorprüfung gem. Anlage zu § 3 UVPG wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planungen überprüft und im Ergebnis festgestellt, das mit der geplanten Erweiterung der Märkte keine wesentlichen Umweltauswirkungen einhergehen.

Mit den für neu Verortung der bisherigen Lagernutzungen erforderlichen Anbauten erfolgt ein Eingriff in als Ruderalflächen einzustufende unversiegelte Flächen. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Betroffenheit besonders geschützter Tiere und Pflanzen gegeben ist.

Da es sich um eine vorhabenbezogene Änderung des bestehenden Bebauungsplans handelt, wurde bereits in der Vorplanungsphase durch einen beauftragten Architekten eine konkrete Planung der erforderlichen Anbauten vorgenommen und diese in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans als Grundlage vor die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung herangezogen.

Der Vorhabenträger hat im Ergebnis der Vorplanungsphase einen förmlichen Antrag auf Aufstellung einer vorhabenbezogenen Änderung des bestehenden Bebauungsplans gem. §12 BauGB gestellt, über welchen die Stadt Fürth zu befinden hatte. Der Vorhabenträger hat sich in diesem Zuge zur Übernahme der anfallenden Verfahrenskosten sowie Abschluss eines Durchführungsvertrages verpflichtet.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit den seitens des Vorhabenträgers vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplänen soll die Gesamtattraktivität des Nahversorgungszentrums für das städtebaulichen Umfeld mittelfristig gesichert werden. Die Planungen dienen somit auch der Vermeidung negativer und nachteiliger Auswirkungen für die fußläufig erreichbare Nahversorgung der Bevölkerung sowie städtebaulich nachteiliger Auswirkungen aus nachlassender Attraktivität des Nahversorgungsstandortes. Langfristig nicht auszuschließende Leerstände sollen vermieden werden.

Der Geltungsbereich des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist hierfür geringfügig im Süden in bisher unversiegelte Ruderalflächenbereiche zu erweitern.

Das Vorhaben soll im Sinne eines Flächen- und Ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglichen und damit zur Verbesserung des Nahversorgungsangebots der Bevölkerung beigetragen.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 4, 5, 7a, 7c, 7e, 7g, 7h, 7i, 8a, 8c und 9 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- […] die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- Die Belange der Baukultur […]
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit […] Abwässern die Darstellungen von […] sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfalls- und des Immissionsschutzrechts, […]
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- Die Belange der Wirtschaft auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Die Belange […] der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs […]

1.3 Planungserfordernis und Verfahren

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Ein Teil des Plangebiets ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Derzeit besteht daher für die Errichtung von gewerblich genutzter Bebauung kein Baurecht. Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.3.1 Beschlüsse

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Stadtrat hat mit Beschluss vom 10.06.2026 zur gezielten Steuerung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungszentrums an der Breslauer Straße die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. M. § 12 BauGB beschlossen.

Durch die Wahl des Verfahrens gem. § 12 BauGB „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ wird der städtebauliche Anspruch der Stadt Fürth an eine an das städtebauliche Umfeld angepasste architektonische Gestaltung und insbesondere eine sozial verträgliche Bodennutzung gewährleistet. Die Vorhabenpläne werden zusammen mit allen weiteren Abstimmungsergebnissen aus den Planungsprozessen über den erforderlichen Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In diesem Durchführungsvertrag werden auch die gem. § 12 BauGB notwendigen Fristen für die zeitliche Durchführung des Vorhabens geregelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird unter der Bezeichnung 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V + E Nr. XIII für das Gebiet „Nahversorgung Breslauer Straße“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. den Maßgaben des § 13 Baugesetzbuch – BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Fürther Amtsblatt Nr. 13 vom 04.07.2026.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ festgesetzt. Die Festsetzungen werden gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB ergänzt, um die gewählte Regelungsweise eindeutig festzulegen. Es wurde sich für den sog. vertragsbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB entschieden. Dieser regelt die bauliche und sonstige Nutzung weiterhin allgemein und orientiert sich dabei, wie oben beschrieben, an den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung. Der konkrete Vorhabenbezog wird durch den Durchführungsvertrag sichergestellt. Demnach sind im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat. Die näheren Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung sind aus dem Kapitel 6.1 „Art der baulichen Nutzung“ dieser Begründung zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird geringfügig nach Süden erweitert. Der Flächennutzungsplan stellt die überplanten Flächen bereits als Sonderbauflächen dar.

Mit den Planungen erfolgt kein Eingriff in die Grundsätze des bestehenden Planungsrechtes. Es erfolgt eine untergeordnete Fortschreibung des Planungsrechtes für die bereits bestehenden Märkte, um deren Wettbewerbsfähigkeit und damit die Attraktivität des Gesamtstandortes langfristig zu gewährleisten. Die UVPG-Vorprüfung hat keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB gegeben.

Der Bau- und Werkausschuss der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am xx.xx.2026 dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XIII für das Gebiet „Nahversorgung Breslauer Straße“ zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am xx.xx.2026 hat der Bau- und Werkausschuss der Stadt Fürth die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt und für den Stadtrat den Empfehlungsbeschluss zum Satzungsbeschluss gefasst.

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am xx.xx.2026 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XIII für das Gebiet „Nahversorgung Breslauer Straße“ gefasst.

1.3.2 Zulässigkeit der Anwendbarkeit des §13 BauGB

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist, dass mit den geplanten Änderungen des bestehenden Bauplanungsrechtes keine Auswirkungen auf die Grundzüge des bestehenden Planungsrechtes einhergehen.

Mit den Planungen geht eine formelle Erhöhung der Verkaufsflächen einher. Die Erhöhung der Verkaufsflächen ist entsprechend der erstellten Auswirkungsanalyse ohne Auswirkungen auf die Marktsituation insgesamt. Zudem werden keine neuen (marktverändernden) Einkaufsnutzungen entstehen, welche die grundsätzlich bereits festgesetzten Arten der baulichen Nutzung oder die städtebauliche Prägung des Quartiers beeinflussen.

Für die notwendigen Anbauten zur Verlagerung der bisherigen Lager- und Nebennutzungen ist eine Erweiterung des bisher zulässigen Baufensters mit Anpassung der Baugrenzen innerhalb

des bereits beplanten Bereiches sowie in bisher nicht beplanten Flächen notwendig. Hierzu müssen bisher als Grünflächen festgesetzte Bereiche bzw. bisher nicht beplante Bereiche herangezogen werden. Es handelt sich hierbei aber um naturschutzrechtlich unbedeutende Gras- und artenarme Ruderalflächen sowie befestigte Spritzschutzstreifen. Die notwendige Anpassung der Baugrenzen sind hier als gering in Relation zum Gesamtbaufenster zu erachten. Es entstehen keine grundsätzlich eigenständigen Gebäudekomplexe, welche das lokale Orts- und Landschaftsbild verändern und hiermit auf die planerischen Grundziele des bisherigen Bebauungsplans wirken. Für die Errichtung der Anbauten ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Süden auf eine Teilfläche der Flurnummer 86/7, Gemarkung Dambach, notwendig.

Dieser Flächenanteil ist als bisher als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu erachten. Argumentativ kann hier dargelegt werden, dass in Relation zum bisherigen Gesamtumgriff des Bebauungsplans mit ca. 1,43 ha nur die Einbeziehung einer geringen Teilfläche von ca. 1.046 m² erforderlich ist. Dies entspricht einer Vergrößerung des Geltungsbereiches um ca. 7,2 % und ist daher als geringfügig und ohne Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung einzustufen. Die Erweiterung beinhaltet mit ca. 54 % Anteil auch die für die Anbauten erforderlichen zusätzlichen Ausgleichsflächen.

Die Stadt Fürth führt aktuell ein Bebauungsplanverfahren für die südlich und östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen durch (BP 278 d). Mittelfristig ist somit davon auszugehen, dass sich im Anschluss an die hier geplante geringfügige Erweiterung des Plangebietes weitere Siedlungsnutzungen anschließen. Die geplanten Änderungen dienen somit der Stärkung der Nahversorgungsfunktion für den Bestand als auch das geplante neue Quartier. Von der vorliegenden Änderung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt, die nun zusätzlich überplanten Flächen sind so geringfügig, dass sich keine maßgeblichen Änderungen ergeben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die relevanten Umweltschutzgüter sind, aufgrund der zu erwartenden geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, nicht zu erwarten. Die durch Gebäude zu erwartende zusätzliche Versiegelung auf Fl.-Nr. 86/7 beläuft sich auf ca. 470 m². Die weiteren überplanten Flächen dort werden als versickerungsfähige Vegetationsflächen angelegt.

Die als Anlage der Begründung beigefügte Vorprüfung gem. UVPG hat ergeben, dass mit den Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Verpflichtungen aus den Planungen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu erwarten.

1.3.3 Verfahrensstand

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind

sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

In der Zeit vom 06.07.2026 bis einschließlich 07.08.2026 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Veröffentlichung erfolgt im Fürther Amtsblatt Nr. 13 vom 04.07.2026 bekanntgegeben sowie in das Internet auf der Homepage der Stadt Fürth veröffentlicht.

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte und Gemeinden sowie die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 03.07.2026 und mit Frist bis zum 07.08.2026 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Zu diesem Zweck ist ihnen der Entwurf zur Bauleitplanung mit Stand vom 10.06.2026 und der Bitte um Stellungnahme zugeleitet worden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet und im Rahmen der Abwägung für die Erstellung des Entwurfs der Bauleitplanung beachtet.

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Werksausschusses der Stadt Fürth vom xx.xx.2026 wurden die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange eingegangen Stellungnahmen behandelt und dieser für- und miteinander abgewogen. Der Bau- und Werkausschuss hat den Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat gefasst, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am xx.xx.2026 in der Gesamtabwägung festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V + E Nr. XIII für das Gebiet „Nahversorgung Breslauer Straße“ angemessen berücksichtigt sind und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.4 Planungsalternativen

Mit den Planungen soll eine Erweiterung der bestehenden Marktflächen des bereits bestehenden Discounters sowie Drogeriemarktes erfolgen. Mit den Planungen ist keine wesentliche Erweiterung des Angebotssortiments verbunden. Vielmehr sollen die Gangbreiten und Warenpräsentation angepasst werden und hiermit auch die Barrierefreiheit der Märkte verbessern werden. Wesentliche Planungsalternativen sind nicht gegeben. Die gewählte Variante stellt bereits den geringstmöglichen Flächeneingriff dar.

Ein geringere Flächenverzicht wäre nur mittels Verzichtes auf die Erweiterung der Marktflächen oder Reduzierung bzw. Verzicht auf Lagerflächen denkbar. Ersteres stellt keine städtebaulich geeignete Variante dar, da hiermit mittelfristig mit einem Attraktivitätsverlust des Standortes zu rechnen wäre, welcher langfristig negative städtebauliche Konsequenzen zur Folge haben könnte. Eine Reduzierung der Lagerflächen würde mit erhöhtem Lieferverkehr einhergehen, um das bestehende Warenangebot durchgehend den Kunden verfügbar zu machen. Die hieraus resultierende zusätzlichen Fahrbewegungen wären mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Bevölkerung verbunden. Daher war auch diese Variante zu verwerfen.

Denkbar wäre grundsätzlich eine Aufstockung des bestehenden Marktgebäudes zur Unterbringung der Lagerflächen gewesen. Hierfür wären aber erhebliche technische Aufwendungen und größere Umbauten der Bestandsgebäude notwendig geworden, da diese nicht auf entsprechende Aufstockungen ausgelegt sind. Logistisch wäre eine Anordnung der Lagerflächen in einem Obergeschoss zudem nicht vertretbar gewesen. Eine zweigeschossige Ausführung der Marktnutzung als Alternative wäre ebenfalls unverhältnismäßig gewesen, da für die Erfüllung der Ansprüche an die Barrierefreiheit erhebliche Umbauten notwendig gewesen wären. Die Aufstockung war daher auszuschließen.

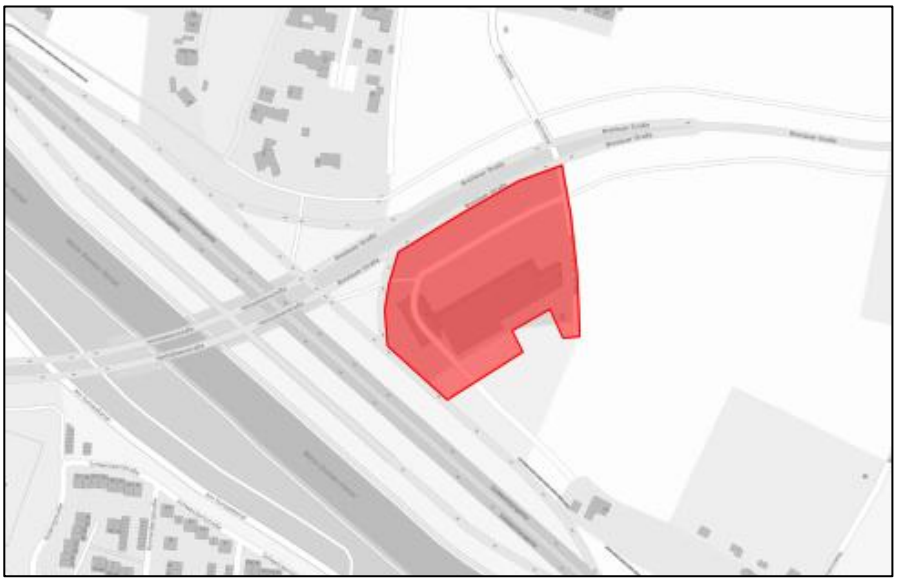
Ebenfalls verworfen wurde als Planungsalternative eine Erweiterung der Marktflächen in Richtung der bestehenden Stellplatzanlage. Der hiermit zu erwartende Verlust an Stellplätze hätte nicht an anderer Stelle kompensiert werden können. Die bestehende Stellplatzbedarf ist für das Nahversorgungszentrum zwingend erforderlich.

Die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargelegte städtebaulichen Konzeption für das Erweiterung der Marktnutzungen wurde daher als städtebauliche Grundkonzept für die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung aufgenommen. Hiermit kann eine angemessene und städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Planungsgebietes im Umfeld erreicht werden und die Nahversorgung der Bevölkerung kurz-, mittel- und langfristig gesichert werden.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Westrand von Fürth, ca. 2,3 Kilometer westlich des Innenstadtzentrums. Es liegt östlich der „Südwesttangente“, einer vierspurigen Haupterschließungsstraße. Nördlich grenzt die Breslauer Straße an. Östlich und südlich grenzen aktuell noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Stadt Fürth betreibt hier aktuell ein Bauleitplanverfahren zur Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen.



Planausschnitt mit Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 86/5, 86/6, 443/2, 447 und 689, jeweils Dambach, die Fl. Nr. 1306/5, Gemarkung Fürth, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 86, 86/7, 443/1 und 688, jeweils

Gemarkung Dambach und Teilflächen der Fl. Nr. 1365/45, Gemarkung Fürth. Der genaue Umgriff ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Plangebiets hat eine Größe von rd. 1,57 Hektar.

2.2 Derzeitige Nutzung & Umgebung

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits für das errichtete Nahversorgungsgebiet genutzt. Das nähere Umfeld ist durch die bestehenden Verkehrswege der Südwesttangente mit den Querungsbauwerken und Rampen, der Breslauer Straße sowie dem Main-Donau-Kanal bestimmt. Erst nördlich der Breslauer Straße befinden sich aktuell die Wohn- und sonstigen Siedlungsstrukturen von Unterfürberg. Für die Flächen östlich und südlich des Plangebietes stellt die Stadt Fürth aktuell einen Bebauungsplant mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen auf.

2.3 Ver- und Entsorgung und Erschließung

Die im Umfeld sowie Plangebiet selbst bestehenden leitungsgebundenen Infrastrukturen sichern bereits jetzt die Erschließung des Plangebietes. Im Zuge der Umsetzung des Nahversorgungsgebietes wurde in der neu errichteten Kurt-Scherzer-Straße sowohl ein Schmutzwasser- als auch Oberflächenwasserkanal errichtet. Beide wurden nach Norden über den Knotenpunkt an der Breslauer Straße bis zu den Bestandskanälen im Mohnweg verlängert und dort an den Bestand angeschlossen.
Zur Vermeidung von Überlastungen des im Mohnweg nur gering dimensionierten Oberflächenwasserkanals wurde in der Kurt-Scherzer-Straße der Oberflächenwasserkanal teilweise bereits als Stauraumkanal (DN 1400, 64,78 m Länge) ausgebildet.

Zur Schmutzwasserentwässerung wurde in der Kurt-Scherzer-Straße ein Schmutzwasserkanal DN250 angeschlossen.

Das Schmutzwasser aus den bestehenden Gebäuden im Plangebiet wird über eine Hausanschlussleitung DN 150 in diesem Schmutzwasserkanal übergeleitet.

Wasserversorgung:
Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser ist durch den bestehenden Anschluss an das bestehenden Wasserversorgungnetz bereits umfassend gewährleistet werden.

Stromversorgung:
Die Stromversorgung ist bereits umfassend aus dem Netz der infra fürth gmbh gegeben. Am Südostrand des Plangebiets befindet sich eine Mittelspannungsstation des Versorgers.

Gasversorgung:
Eine Gasversorgung ist im städtebaulichen Umfeld aktuell nicht gegeben.

Telekommunikation und Breitbandversorgung:
Zur Versorgung des Planungsgebietes mit den Medien der Telekommunikation und Breitbrandversorgung sind bereits Leitungen vorhanden. Innerhalb der Kurt-Scherzer-Straße befinden sich bereits Hauptversorgungsleitungen der Versorger. Für die Nutzflächen selbst bestehen bereits Hausanschlüsse.

Verkehrliche Erschließung:
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Radwegenetz

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Unterfürberg Brünnleinsweg“. Dort besteht Anschluss an die Buslinie 171 in Richtung Hardhöhe sowie Fürth „Eigenes Heim“. Die ÖPNV-Anbindung ist daher als gut zu erachten. Weitergehende Maßnahmen am Haltestellennetz des ÖPNV sind somit nicht erforderlich.

Die Erschließung des Plangebietes kann somit als gesichert angesehen werden. Die Radwegeanbindung ist ebenfalls als gut zu erachten. Parallel der Breslauer Straße besteht in beide Richtungen jeweils ein gut ausgebauter kombinierte Geh- und Radweg, über den das Plangebiet unmittelbar erreicht werden kann. Dies ist als ausreichend zu erachten. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Vorgaben sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 dargelegt.

3.2 Regionalplan Region Nürnberg

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm werden durch den wirksamen Regionalplan der Region Nürnberg (7) mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung konkretisiert. Der Regionalplan enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fachlichen Ziele für die Entwicklung des Landes. Als räumlich konkrete Ziele aus dem wirksamen Regionalplan der Region Nürnberg (7) sind vor allem folgende anzuführen:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP7 1.1).

„Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

„Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.“ (vgl. RP7 2.3.2.1)

Hinsichtlich der Entwicklung der Wirtschaftsstrukturen wird im Abschnitt 5.1.1.1 des Regionalplans ausgeführt, dass „durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur […] möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der

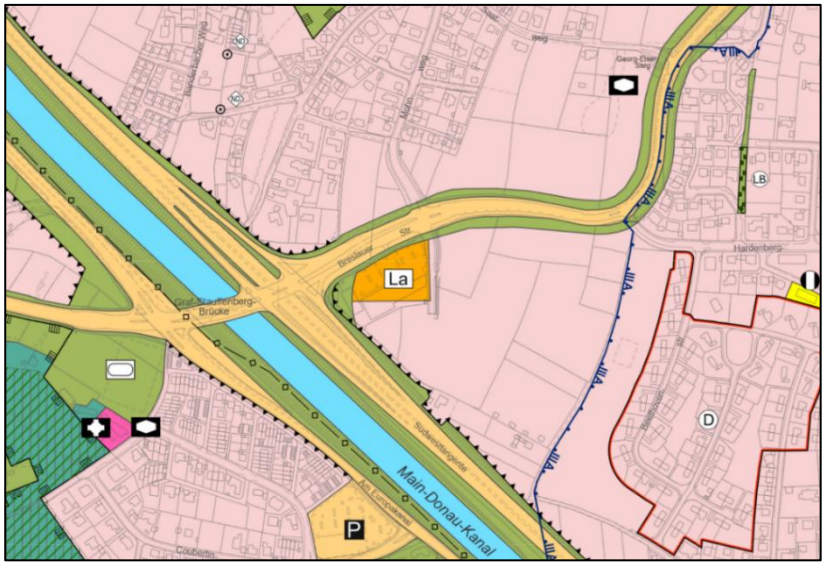
Region Nürnberg zu schaffen [sind, J.B.]. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region Nürnberg soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Den relevanten Zielen der Regionalplanung hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Die Anpassungspflicht an die Ziele der Regionalplanung wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der seit dem 29.03.2006 wirksame Flächennutzungsplan, einschließlich der Änderungen und Berichtungen (Zusammendruck, Stand vom 11.05.2022, redaktionell geändert am 05.06.2024) (§8 Abs. 2 BauGB) stellt das Plangebiet im Wesentlichen bereits als Sonderbauflächen für ein Ladengebiet dar. Südlich davon werden Wohnbauflächen dargestellt.



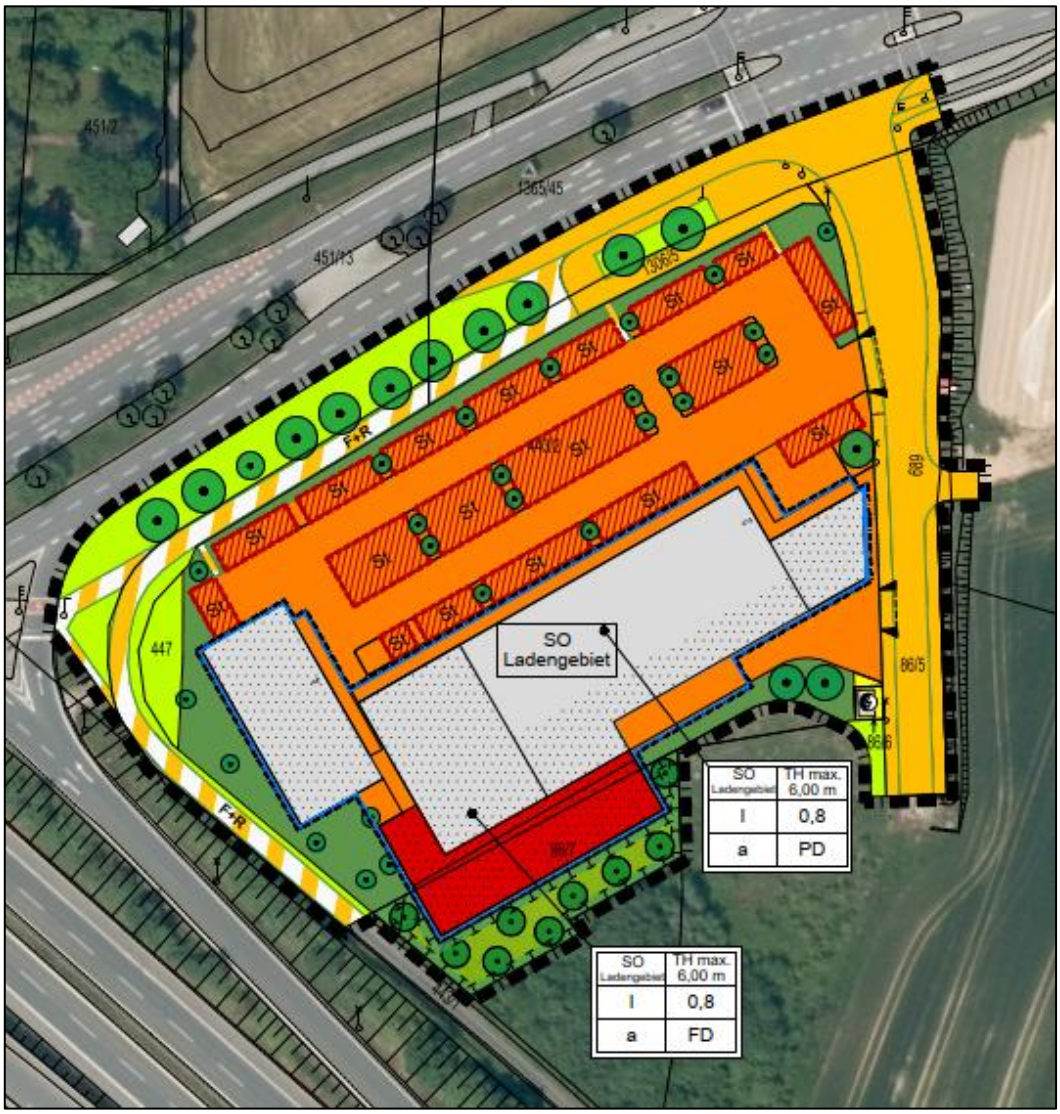
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth © Stadt Fürth, zuletzt eingesehen am 02.05.2025

3.4 Bebauungsplanung

Mit der vorliegenden Planung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan V + E Nr. XIII „Nahversorgung Breslauer Straße“ geändert werden. Der Geltungsbereich soll geringfügig im Süden erweitert werden, um den aktuellen Anforderungen an Einzelhandelsmärkten im Sinne der Nutzerakzeptanz gerecht zu werden. Weiterhin sollen die Märkte hierdurch im Sinne der Barrierefreiheit umgebaut werden.

4 Beschreibung des Vorhabens/ Konzept

4.1 Bebauungskonzept



Planausschnitt zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V +E Nr. XIII „Nahversorgung Breslauer Straße“ © Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Das städtebauliche Konzept sieht die geringfügige Erweiterung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ um ca. 10,0 m nach Süden vor. Im geplanten Erweiterungsbereich sollen zukünftig die in den bisherigen Baustrukturen des Marktes durch Anbauten an den Bestand abgebildet werden. Die bisherigen Lagerflächenbereiche sollen den beiden Marktnutzungen „Verbrauchermarkt“ und „Drogeriemarkt“ zu geschlagen werden.

Hierdurch wird die jeweilige Verkaufsfläche der beiden Märkte quantitativ formell erhöht. Qualitativ soll mit der jeweiligen Erweiterung der Verkaufsflächen aber keine erhebliche Steigerung des Angebotssortiments erfolgen, sondern die bestehende Warenpräsentation und Marktgestaltung an die aktuellen Anforderungen an Einzelhandelsmärkte im Sinne der Nutzerakzeptanz angepasst werden. Weiterhin sollen die Märkte hierdurch im Sinne der Barrierefreiheit umgebaut werden.

Der bauliche Erweiterungsbereich des bisherigen Nahversorgungszentrums wird auf den in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Umfang beschränkt. Die Höhenentwicklung nimmt die bestehenden Baukörper auf und berücksichtigt dabei auch die Vorgaben zur Dachbegrünung. Mit der geplanten Erweiterung kann weiterhin eine städtebauliche kompakte Gesamtform des Nahversorgungsgebiets gewährleistet werden und es ergeben sich keine anderweitigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wie im Bestand. Entlang des Südrandes werden als Ausgleich für den Eingriff in die bisherigen Ruderalflächen neue Ausgleichsflächen hergestellt, welche zusätzlich landschaftlich einbindend wirken.

4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Osten über die Kurt-Scherzer-Straße. Diese ist im Norden mittels Lichtsignalanlage an die Breslauer Straße angebunden. Der Knotenpunkt wurde im Zuge der erstmaligen Herstellung des Nahversorgungsgebiets auf Kosten der damaligen Vorhabenträger so umgebaut, dass die Erschließung gewährleistet werden kann.

Von der Kurt-Scherzer-Straße bestehen zwei Zufahrten zum Sondergebiet. Die nördliche Zufahrt dient den Nutzern. Über diese können die bestehenden Stellplätze und die Marktnutzungen erreicht werden. Die südliche Zufahrt dient der Erreichbarkeit der Lagerflächen und wird als Betriebszufahrt für die Anlieferungen des Verbrauchermarktes sowie des Drogeriemarktes genutzt.

Am Nord- und Westrand verläuft ein Wirtschaftsweg zur Felderschließung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie eines Einzelanwesens im Außenbereich. Diese Erschließung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert.

Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Fußgängerinnen ist über die bestehenden Gehwege an der Kurt-Scherzer-Straße sowie der Breslauer Straße gegeben. Zur Querung des Knotenpunktes an der Breslauer Straße sind Lichtsignalanlagen vorhanden.

Die Radfahrer- und Radfahrerinnenerschließung ist über die straßenbegleitenden gesonderten Radwege und kombinierten Geh- und Radwege gegeben. Von den Geh- und Radwegflächen am Nordrand bzw. vom dortigen Wirtschaftsweg bestehen direkte Zugänge zum Marktgelände.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die bestehenden Bushaltestellen Unterführberg Brünnleinsweg, am Knotenpunkt Breslauer Straße, Kurt-Scherzer-Straße, Mohnweg gegeben.

4.2.1 Ruhender Verkehr

Für das Plangebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Nahversorgungsgebietes die Errichtung von mind. 130 Stellplätze bestimmt. Tatsächlich errichtet wurden im Plangebiet ca. 133 Stellplätze.
Der sich aus der Fürther Stellplatzsatzung ergebende Stellplatzbedarf entsprechend der Richtzahlenliste ergebende Stellplatzbedarf ist deutlich geringer. Um die Leistungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums zu gewährleisten, wurde daher damals im Zuge der Vorhaben- und Erschließungsplans für den Ur-Bebauungsplan eine höhere Stellplatzanzahl vorgesehen.

5 Belastungen des Baugebietes

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind zunächst aktuell keine maßgeblichen anderen Nutzungen vorhanden, aus denen sich ein Nutzungskonflikt mit dem bestehenden Nahversorgungsgebiet und den im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung vorgenommenen Änderungen ableitet. Die nächsten bestehenden maßgeblichen Wohnnutzungen, mit denen sich ggf. Nutzungskonflikte im Sinne des Immissionsschutzes ergeben könnten, sind ca. 130 m nördlich bzw. 175 m südlich des Plangebiets zu finden.

Durch die Überbauung von bisher nicht genutzten Ruderalbereichen können sich u.U. artenschutzrechtliche Konflikte ergeben. Für den Erweiterungsbereich wurde daher im Vorfeld eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um die ggf. hieraus resultierenden Randbedingungen und Maßgaben rechtzeitig bei der Entwicklung des Planungsgebietes berücksichtigen zu können (siehe Kapitel 5.6.3 der Begründung).

Durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen des Planungsgebietes können sich ggf. zusätzliche Konflikte aus Starkregenereignissen und u.U. Überflutungen ergeben, welche in der Abwägung zu bewerten sind.

5.1 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeit-punkt nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.2 Wasser

Seitens des Landesamtes für Umwelt wurden mit den Informationskarten „HIOS“ – Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzfluten Grundlagen für die Sensibilisierung und den Umgang mit Starkregenereignissen veröffentlicht. Ursächlich ist die in den vergangenen Jahren deutlich erhöhte Anzahl von Starkregenereignisse in der Region. Hieraus ergeben sich u.U. Auswirkungen auf das Planungsgebiet und die Nutzungen im Planungsgebiet. Durch die potenziell mögliche Überflutung von genutzten Flächen kann es zu Nutzungskonflikten und Gefährdungen der Nutzer im Planungsgebiet kommen.

Aus den Hioskarten selbst lassen sich für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf ein erhöhtes Gefahrenpotenzial hinweisen. Grundsätzlich können sich aber auch im Plangebiet aus den bestehenden Versiegelungen der Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie Gebäude neue Ableitungswege für auf der Oberfläche des Planungsgebietes sich sammelndes Oberflächenwasser ergeben. Diese können grundsätzlich zunächst sowohl die Nutzungen im Plangebiet selbst als auch das städtebauliche Umfeld gefährden. Wesentliche Gefahren für das

städtebaulichen Umfeld sind aufgrund der bereits umgesetzten Nutzungen und Flächenversiegelungen nicht zu erwarten. Die topografischen Verhältnisse sprechen hier gegen ein wesentliches Gefahrenpotenzial.

5.3 Lärm

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans ergeben sich grundsätzlich keine anderweitigen Auswirkungen als diese bereits im Bestand vorhanden sind.

Immissionen aus Verkehrslärm

Im Westen grenzt die starkbefahrene Südwesttangente und im Norden die Breslauer Straße an das Planungsgebiet an, hierdurch entstehen Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen in Form des Verkehrslärms ist festzustellen, dass mit dem zulässigen Nutzungskanon keine Nutzungen bestimmt werden, mit denen sich maßgebliche Immissionskonflikte mit den bestehenden Straßen abzeichnen. Grundsätzlich schutzwürdig sind die erforderlichen Sozialräume der Märkte. Wesentliche Auswirkungen aus den Verkehrslärmauswirkungen auf die Sozialräume sind aber nicht zu erwarten. Lt. Lärmaktionsplan der Stadt Fürth ist mit Belastungen im Nachtzeitraum von 55 – 59 dB(A) in den westlichen Randbereichen und im Übrigen mit 50 – 54 dB(A) zu rechnen. Die Belastungen bewegen sich somit in einem Spektrum, in welchen im Regelfall noch von hinreichend gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann. Von besonderen Maßgaben zum Immissionsschutz für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen kann daher abgesehen werden.

Emissionen aus den geplanten Nutzungen

Immissionsschutzrelevante Gebiete oder Nutzungen schließen weiter nördlich des Plangebiets an. Hier sind auf den Wohnbauflächen des Umfeldes Wohngebäude in einem Abstand von 100 m angeordnet. Kritische Auswirkungen aus den bereits ausgeübten Bestandsnutzungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Emissionen aus den Einkaufsnutzungen können im Wesentlichen aus den Fahrverkehren von PKW und Liefer-LKW auf den Freiflächen sowie den Anlieferungen und den haustechnischen Anlagen entstehen. Die Anlieferung wurde daher bereits Immissionsabgewandt auf der Südseite eingerichtet. Eine Veränderung der Lage ist nicht geplant. Es wurde bestimmt, dass die Emissionen von Zu- und Abluftöffnungen, Kälteanlagen und Abgaskaminen sind auf max. jeweils 73 dB(A) zu begrenzen sind.

Die Nutzung der Stellplatzanlagen erfolgt im Regelfall während des Tagzeitraums. Ein Bedarf der Anlieferung im Nachtzeitraum besteht auch weiterhin nicht. Somit sind die Immissionsauswirkungen bereits im Bestand begrenzt.

Aus den maßvollen Erweiterungen sind keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Es handelt sich, wie bereits dargestellt, im Wesentlichen um Optimierungen für die Warenpräsentation und die Schaffung eines zeitgemäßen Einkaufserlebnisses. Zusätzliche Verkehrsbelastungen werden hier nicht erwartet. Auswirkungen auf diese Immissionsorte im Umfeld sind somit nicht zu erwarten.

Somit kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der fortgeschriebenen Festsetzungen zum Immissionsschutz keine unlösbaren Immissionskonflikte bestehen.

5.4 Luft

Für das Gebiet der Stadt Fürth besteht seit 2004 ein Luftreinhaltplan (Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Nürnberg – Fürth Erlangen). Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte an der maßgeblichen für Fürth relevanten Messstation konnten in seit diesem Jahr nicht mehr festgestellt werden. Auswirkungen aus Abluftanlagen im Plangebiet sowie den zu erwartenden Verkehrsbewegungen auf Maßgaben des Luftreinhalteplans sind nicht zu erwarten.

5.5 Kampfmittelbelastung

Für die Bauausführung des Nahversorgungszentrums wurden historischen Luftbildauswertungen auf Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Für das damalige Plangebiet selbst wurden keine Belastungen festgestellt.

Die dargestellten Auswertungsergebnisse (Luftbilddatenbank Dr. Carls, Juli 2013) wurden im Zuge der geplanten südlichen Erweiterung der Marktstrukturen erneut bewertet. Dabei besteht die Gefahr eines Eingriffs in die Blindgängerverdachtsfläche 2. Daher ist im Erweiterungsbereich eine weitergehende gutachterliche Kampfmittelbegleitung erforderlich. Eine Abstimmung mit einem Fachgutachter sowie dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Fürth ist zwingend notwendig.

5.6 Naturschutzrechtlicher Eingriff

5.6.1 Naturraumpotenziale

Es wurde im Vorfeld eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) durchgeführt. Im Ergebnis zeigte sich hier, dass mit der vorliegenden Planung zum Umbau des Nahversorgungszentrums keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt ausgeht und damit die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 5 UVPG nicht besteht. Die erstellte Vorprüfung wird als Anlage dieser Begründung zur Änderung des Bebauungsplans beigefügt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung der Umweltbelange mit eingeflossen sind. Dort werden die Zusammenhänge zwischen Bestandssituation und Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erläutert. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Kap. 5.6.3 sowie Anlage) sind eingeflossen.

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Naturraum, Topografie	Naturräumliche Haupteinheit: Fränkisches Keuper-Lias-Land, Mittelfränkisches Becken. Das Gelände im Planungsgebiet ist	Deutlicher Siedlungsbezug des Nahversorgungszentrum bereits seit längerer Zeit überprägt.	Im Bereich der geplanten Erweiterung weitere Überprägung und Aufgabe der Ruderalflächen.	Durch bestehende überwiegende Überprägung nur geringe Auswirkungen

	weitestgehend eben. Es wird überwiegend bereits für das Nahversorgungszentrum genutzt, am Südrand bestehen Ruderalflächen	Naturräumliche Eigenart standort- und nutzungsbedingt nicht charakteristisch ausgeprägt	Beschränkung des weiteren Eingriffs nötig.	
Geologie, Böden, Grundwasser	Geologische Raumeinheit: Coburger Sandstein des Obertrias. Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beigegrau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd. Bodenart: Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein). Grundwasser ist in Tiefen von ca. 2,0 – 2,6 m zu erwarten	Bereits überwiegend versiegeltes Gebiet mit entsprechend verändertem Bodenaufbau. Versickerungsanlagen zur örtlichen Versickerung der Dachflächenwassermengen installiert. Im südlichen Randbereich noch natürliche Bodenaufbauten anzutreffen.	Erhöhung der Versiegelungsrate mit Auswirkungen auf den Boden und den Bodenwasserhaushalt. Begrenzung der weiteren Versiegelung erforderlich. Niederschlagswasser aus Anbauten wird örtlich versickert. Mindestabstände zum Grundwasser zu beachten.	Geringe Auswirkungen auf das Bodenpotenzial durch Verlust von Boden, da bereits überwiegend versiegelt. Begrenzung minimiert Auswirkungen.
Oberflächen-gewässer	Keine Oberflächen-gewässer natürlicher Entstehung vorhanden	Nicht erforderlich	Keine	Keine
Landschaftsbild, Ortsbild	Bereits überwiegend für Siedlungsnutzung genutzte Fläche.	Bereits bestehender Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes.	Zusätzliche Bebauung erweitert die Wirkung im Ortsbild geringfügig. Beschränkung der Baumasse und Höhenentwicklung	Keine. Plangebiet ist bereits Bestandteil des Ortsbildes. Die Beschränkungen in Ausdehnung und Höhenentwicklung schließen zusätzliche negative Auswirkungen aus.

			minimieren die Wirkung	Die zusätzliche Grünordnungsmaßnahmen sorgen für ein zusätzliches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild.
Potenzielle natürliche Vegetation	Gattung M2a, Flattergras-Buchenwald	Keine entsprechenden Vegetationszu-sammensetzungen vorhanden. Plangebiet überwiegend anthropogen überformt	Keine	Keine
Flora, Biotoptypen	Im bereits genutzten Teil des Plangebiet Einzelbäume, Strauch- und Heckenstrukturen sowie Rasenflächen Flachdächer mit Dachbegrünungen Im südlichen Randbereich wild aufgegangene Strukturen (Ruderalbereich) kein Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten	Überwiegend für Siedlungsnutzung überformte Bereiche mit grünordnerischer Gestaltung geringer Qualität. Ruderalflächen im Süden artenarm mit annuellen Arten.	Überbauung der Ruderalflächen. Verlust der dortigen Strukturen. Keine weiteren Eingriffe im Bereich der bestehenden Nahversorgungsstrukturen. Erhalt der gepflanzten Baumbestände	Naturschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriff in Ruderalflächen zur Vermeidung von Auswirkungen erforderlich.
Fauna	Potenziell geeignete Strukturen für Reptilien (Zauneidechse), potenzielle Habitatstrukturen für Gebäudebrüter.	Keine geschützten Arten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nachgewiesen. Typische Störunempfindlichen Vogelarten des Siedlungszusammenhangs vorzufinden.	Die Maßnahme beansprucht hauptsächlich ruderale Randbereiche, welche für die Fauna keine größere Bedeutung haben. Es kommt zu einer Verdrängung in das Umfeld. Nahrungshabitate für Insekten gehen verloren	Vermeidungsmaßnahmen erforderlich: Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, naturnahe Begrünung von geeigneten Freiflächen im Planungsgebiet. Ausgleichsmaßnahmen mit neuen Nahrungsangeboten
Schutzgebiete, Geschützte Objekte	Keine Schutzgebiete	Keine	Keine	Keine
Schutzgut Mensch	Plangebiet im Wesentlichen bereits für die	Vorbelastungen durch Lärmimmissionen	Durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz	Unter Beachtung der festgesetzte Immissionsschutzm

	Nahversorgung genutzt. Keine schutzbedürftigen Nutzungen im Gebiet selbst. Im direkten Umfeld aktuell keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen oder Erholungsfunktionen. Zukünftig östlich und südlich Wohngebiet mit schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen. Erweiterungsbereich im Süden Kampfmittelverdachtsfläche. Nutzungen im Plangebiet dienen der Versorgung des Menschen mit Dingen des täglichen Bedarfs.	aus den Verkehrsflächen westlich und nördlich des Plangebietes. Geplante Wohnnutzungen östlich und südlich des Plangebiets lösen Schutzansprüche gegenüber dem Nahversorgungsgebiet aus. Bei den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bereits beachtet. Kampfmittelverdacht durch weitere Untersuchungen zu bewerten und ggf. zu beseitigen. Ausschluss einer Gefährdung des Menschen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze bei Bodenversiegelungen und Baumaßnahmen	Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im geplanten Wohngebiet östlich und südlich des Plangebietes. Lärmabgewandte Orientierung von Sozialräumen oder sonstige Lärmminderungsmaßnahmen für Sozialräume und Büros im Plangebiet. Gesetzliche Vorgaben zum Bodenschutz zu beachten.	aßnahmen geringe Auswirkungen Ausschluss von Nachtanlieferungen. Planungen dienen dem Erhalt der Nahversorgung der Bevölkerung.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder dem Umfeld vorhanden.	Keine Betroffenheit	Keine Auswirkungen	Keine Auswirkungen
Klima, Lufthygiene	Siedlungsklimatisch geprägte Situation mit mikroklimatischer Eigencharakteristik / Verkehrsbedingte Vorbelastungen aus den Straßen, insbesondere Südwesttangente. Luftreinhalteplan der Städte Nürnberg, Fürth,	Lufthygienische Vorbelastungen und Lärmimmissionen durch Nutzungen und Fahrzeugverkehr. Keine Überschreitungen maßgeblicher Luftreinhaltewerte bekannt. Bestehende Bodenversiegelung	Keine merkliche, bzw. nur punktuelle Verschlechterung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation zu erwarten. Geplante zusätzliche Bodenversiegelungen sind geringfügig. Gründachplanung minimiert die	Keine Auswirkungen. Gründachausbildung bei den Anbauten sowie Ausschluss von Stein- und Schotterflächen auf Vegetationsflächen minimieren Auswirkungen auf das Kleinklima.

	Erlangen zu beachten.	en führen lokal zu erhöhten Bodenlufttemperaturen.	Auswirkungen auf das Kleinklima.	

Fazit:

Aus der abgebildeten Tabelle lassen sich bei der Betrachtung der verschiedenen Naturraumpotenziale grundsätzlich keine bis nur geringe Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ableiten. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass es sich nur um eine Änderungsplanung handelt und somit die Eingriffe in die Naturraumpotenziale nicht vorhanden oder maximal gering sind

5.6.2 Bewertung der Eingriffsintensität sowie naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im geplanten Erweiterungsbereich im Süden des Plangebietes kommt es jedoch durch die dort geplanten Anbauten an den Bestand zu einer zusätzlichen Versiegelung von bisher unversiegelten Ruderalflächen. Lokal entstehen bezogen auf die dortige Eingriffsfläche durch die planungserheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial durch den Verlust von Boden. In der Gesamtschau des gesamtem Planungsgebietes sind diese Eingriffe aber moderat und führen insgesamt zu einer geringen Erheblichkeit.

Für den Boden- Grundwasser Pfad sind erhebliche Gefährdung bei der Beachtung der gesetzlichen Vorgaben bei Bau und Betrieb weitestgehend ausgeschlossen. Zur Entsorgung vorgesehene baubedingte Aushubmaterialien müssen vor der Verbringung abfalltechnisch beprobt und deklariert werden. Bei Bodenverwertung an anderer Stelle in Fürth und v. a. außerhalb der Stadtgrenze sind beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht insbesondere auf gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzflächen die Bestimmungen nach § 6 - 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Alle entsorgungsrelevanten Details können auf Vollzugsebene gelöst werden.

Niederschlagswasser aus den Anbauten wird analog den bestehenden Baustrukturen örtlich wieder versickert. Durch Baukörperfestsetzung wird der bauliche Eingriff der Anbauten auf das städtebaulich gewollte Maß beschränkt. Durch die geringe Erweiterung der Flächen für das Ladengebiet kann zudem auf eine zusätzliche Flächenentwicklung für die Nahversorgung verzichtet werden und ein Bestandsstandort der Nahversorgung mittel- und langfristig gesichert werden.

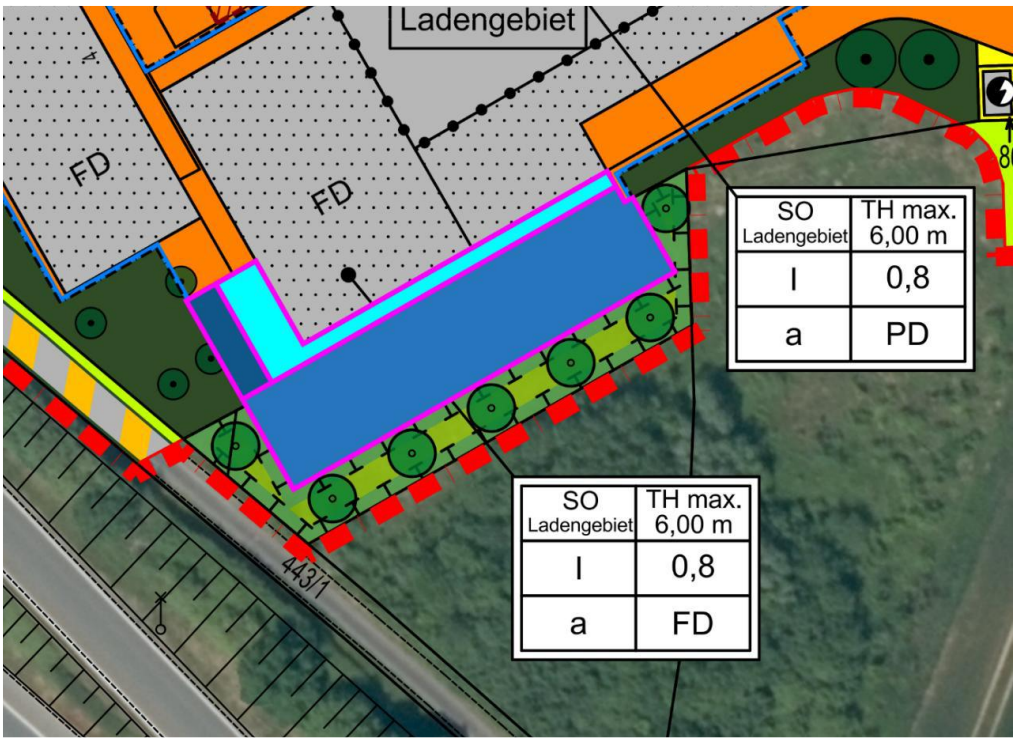
Im Rahmen des zulässigen Maßes werden die bestehenden Grünordnungsfestsetzungen fortgeschrieben und minimieren damit den Eingriff des Nahversorgungsgebietes insgesamt:

- Festsetzung von Grünflächen
- Pflanzfestsetzungen auf den privaten Baugrundstücken einschließlich Dachbegrünung
- Baum- und Gehölzschutzmaßnahmen
- Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeiträume für Gehölze)
- Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet

Wertvolle Böden und Böden mit großer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt werden nicht beansprucht. Es wird aber in verhältnismäßig unberührte Ruderalflächen erstmals eingegriffen.

Es ist es daher zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen des lokalen Eingriffs nötig, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchzuführen und hiermit den grundsätzlich bestehenden negativen Auswirkungen des Bodeneingriffs entgegenzuwirken. Die Stadt Fürth hat zur Bewertung der Eingriffsschwere sowie möglicher Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen bereits 2000 die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungssatzung) -NKS erlassen.

Die Ermittlung des zu erwartenden zusätzliche Eingriffs erfolgt unter Anwendung der NKS. Die Eingriffsfläche beschränkt sich auf den geplanten Eingriffsbereich und den dort als zusätzliche Sondergebietsflächen „Ladengebiet“ festgesetzten Teile. Sie beträgt 724 m² und ist entsprechend in nachstehendem unmaßstäblichem Auszug aus dem Planblatt magentafarben umrandet in den betroffenen Teilflächen gekennzeichnet.



Die zukünftig überbauten Flächen sind gem. Anlage 2 der NKS unter drei Ziffern erfasst:

5.5 Intensivrasen (westlicher Randbereich) → 0,2
7.6 Versiegelte Flächen (Anschlussbereich an best. Gebäude) → 0,0
10.1 kurzlebige Ruderalfläche (südliche Teilflächen) → 0,4

Der zulässige Versiegelungsgrad im Sondergebiet ist mit 0,8 festgesetzt. Somit ergibt sich gem. NKS folgender Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (gem. mathematischer Rundung auf ganze Wertpunkte):

Eingriff in Intensivrasen: 45 m² x 0,2 x 0,8 = 7 WP
Eingriff in versiegelte Flächen: 137 m² x 0,0 x 0,8 = 0 WP
Eingriff in Ruderalflächen: 542 m² x 0,4 x 0,8 = 173 WP
Gesamtausgleichsbedarf in WP = 180 WP

Der sich ergebende Ausgleichsbedarf gem. NKS in Höhe von 180 Wertpunkte wird durch Maßnahmen entsprechend der in Anlage 2 NKS dargelegten Vorgaben realisiert.

Am Südrand des einbezogenen Randbereiches werden 569 m² der bisherigen Ruderalfläche zu einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet. Diese Maßnahme dient zudem der Eingrünung der Anbauflächen im Ortsbild, der Biotopvernetzung sowie der Schaffung neuer Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Weiterhin werden die als Flachdach geplanten Anbauten als extensives Gründach ausgeführt. Angerechnet werden hier nur die Teilflächen, welcher bisher bereits als versiegelte Freifläche bzw. Intensivrasen genutzt wurden. Der überwiegende Anteil des als Gründach vorgesehenen Flachdachbereichs von ca. 475 m ² wird nicht angesetzt, da hier mit der Gründachbestimmung keine weitere Aufwertung gegenüber dem Bestandsbiotopwert der Ruderalfläche erfolgt.

Der rechnerische Ausgleich für den sich ergebenden Eingriff stellt sich somit wie folgt dar:

Entwicklung von extensivem Streuobstbaumbestand (Ziffer 4.2 NKS Anlage 2) (E) = 0,6
569 m² x 0,6 – 0,4 = 114 WP

Herstellung von extensiven Gründächern (Ziffer 7.1 NKS Anlage 2) (E) = 0,4
137 m² x 0,4 – 0,0 = 55 WP
46 m² x 0,4 – 0,1 = 14 WP
Gesamtaufwertung = 183 WP

Die für die Aufwertung notwendigen Entwicklungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Somit kann der aus den Erweiterungen sich ergebende Eingriff als hinreichend ausgeglichen angesehen werden.

5.6.3 Artenschutz

Seitens der Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, wurde für den Anbaubereich des Planungsgebietes eine Untersuchung auf artenschutzrechtliche Belange durchgeführt. Es wurden örtliche Begehungen durchgeführt, um insbesondere zu klären, ob aus den Planungen Auswirkungen auf die Belange geschützter Vogelarten sowie Reptilien zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in dem als gesonderte Anlage beigefügten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Erweiterung der Lagerfläche des Verkaufsgebäudes in Fürth, Stand 10/2024, dokumentiert.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass abseits des Vorkommens störunempfindlicher Allerweltsarten keine besonders geschützten Arten betroffen sind. Die südlich angrenzenden Gehölze bilden zwar potenziell geeignete Bruthabitate, Nachweise betreffender Arten konnten aber nicht ermittelt werden.

Die Gebäudestrukturen weisen keine Lebensstätten von Gebäudebrütern auf.

Ebenfalls konnten im Rahmen der örtlichen Begehungen keine geeigneten Habitatstrukturen für Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, festgestellt werden.

Der Gutachter kommt daher in seinem Gutachten zu dem Schluss, dass von den Planungen keine Vorkommen besonders artenschutzrechtlich geschützter Arten betroffen sind und daher keine gesonderten artenschutzrechtlichen Maßnahmen nötig sind.

Um trotzdem Auswirkungen auf die vorkommenden „Allerweltsarten" auszuschließen, wurde eine Vermeidungsmaßnahme bestimmt: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

Diese Vermeidungsmaßnahme wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Ergebnis kommt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Schluss, dass unter der Voraussetzung, dass die genannte Vermeidungsmaßnahme umgesetzt wird, sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG im Untersuchungsgebiet weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Die arten- und naturschutzrechtliche Würdigung der hier dargestellten Sachverhalte obliegt der zuständigen Behörde der Stadt Fürth.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten CEF-Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für Eingriffe in Reviere der Feldlerchen sowie des Kiebitzes, welche bereits umgesetzt sind, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan in ihrer Funktion weiter erhalten.

Zum Ausgleich des Kiebitzes sind auf den Flurstücken Fl. Nr. 827 und 828 sowie 730/4, jeweils Gemarkung Sack, die bereits hergestellten CEF-Maßnahmenflächen mit den Entwicklungszielen:

Schaffung von flachen, weithin offenen, wenig strukturierten, Flächen mit fehlender oder kurzer Vegetation bzw. geringer Dichte, höhere Einzelpflanzen, Anlage von Feuchtstellen, Feuchtmulden und Kleingewässern; ggf. auch Ackerflächen, Extensivgrünland, in ihrer Funktionalität weiter zu erhalten.

5.6.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet weist trotz der angrenzenden Verkehrsflächen aktuell keine lufthygienischen Besonderheiten auf. Es ist aufgrund der aktuellen Stadtrand Lage angrenzend an die Verkehrsflächen der Südwesttangente, den Siedlungsstrukturen von Unterfürberg sowie den weiterhin noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen Stadtrand-Klimatop zu bezeichnen. Innerhalb des Plangebiets ist eine relativ hohe Versiegelung durch die Markt- und Parkplatzflächen gegeben.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Pufferung von Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann zusätzlich ein gewisser Beitrag zur Verdunstung von Oberflächenwasser im städtischen Umfeld und somit zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse geschaffen werden.

Die verpflichtende Festsetzung der Begrünung von Dachflächen kann einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse leisten. Die festgesetzten Flachdächer bieten neben der Verpflichtung zur Begrünung auch die ideale Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie. Sie können auch einen Beitrag zur Gebäudekühlung und Minimierung technischer Anlagen zur Gebäudekühlung beitragen.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des bereits bestehenden Planungsrechtes wird ein sonstigen Sondergebietes i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt. Auch die bisherige Zweckbestimmung „Ladengebiet“ wird fortgeschrieben. Zulässig sind auch zukünftig Ladengeschäfte für den Einzelhandel, eine Bank, eine Apotheke sowie eine Physiotherapieeinrichtung, wenn sie der Ladennutzung durch den Einzelhandel untergeordnet sind.

Fortgeschrieben werden im Rahmen der 1. Änderung die zulässigen Verkaufsflächen für die Nutzungen Verbrauchermarkt, Drogeriemarkt sowie Bäcker und Metzger. Für den Verbrauchermarkt wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.350 m², für den Drogeriemarkt von 750 m², für den Bäcker von 85 m² und für den Metzger von 50 m² festgesetzt. Die übrigen Flächen werden als öffentliche Grünfläche oder Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Eine Zusammenlegung der verschiedenen Verbrauchermärkte ist unzulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind unzulässig. Alle Ladengeschäfte sind räumlich getrennt zu errichten und zu betreiben, so dass die einzelnen Betriebe eigenständige Nutzungseinheiten bilden. Eine Zusammenlegung ist unzulässig.

Die Festsetzungen werden gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB als vertragsbezogener Bebauungsplan ausgestaltet. Die bauliche und sonstige Nutzung wird dabei allgemein festgesetzt und orientiert sich an den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung. Der konkrete Vorhabenbezug wird durch den Durchführungsvertrag sichergestellt. Im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans sind daher nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die Begründung dient der Erläuterung des Bebauungsplans. Die Beschreibung des Vorhabens in der vorliegenden Begründung erfolgt wortgleich und in derselben Konkretisierungstiefe wie im Durchführungsvertrag. Damit wird eine inhaltliche Deckungsgleichheit sichergestellt und gewährleistet, dass keine für das Verständnis und die Beurteilung des Vorhabens relevanten Informationen vorenthalten werden.

Die Anpassungen der Verkaufsflächen für den Verbrauchermarkt auf max. 1.350 m² Verkaufsfläche sowie 750 m² für den Drogeriemarkt sind erforderlich, um die Märkte an die aktuellen Anforderungen an die Warenpräsentation sowie das seitens der Nutzer erwartete „Einkaufserlebnis“ anpassen zu können. Mit der Erweiterung geht bei beiden Märkten keine Sortimentsvergrößerung einher. Vielmehr werden die Ladengeschäfte dahingehend innerhalb der bestehenden Baustrukturen so erweitert, dass die Regalabstände vergrößert und weniger hohe Regale zur Warenpräsentation verwendet werden. Hiermit soll insbesondere auch ein Beitrag zur Verbesserung der Barrierefreiheit der Einzelhandelsbetriebe geleistet werden.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der vorgenommenen Vergrößerung der Verkaufsflächen wurde durch ein Fachgutachter eine Verträglichkeitsprüfung vorgenommen. Diese ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt und kommt im Ergebnis zum Schluss, dass mit den vorliegenden Planungen keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (hier im Besonderen das Nahversorgungszentrum Hardhöhe) zu erwarten sind. Gleiches gilt auch für das

Nahversorgungszentrum Oberfürberg. Die nun vorgenommen verträglichen moderaten Anpassungen der zulässigen Verkaufsflächen für den Verbrauchermarkt und den Drogeriemarkt fügen sich gem. den Einschätzungen des Gutachters in verträglicher Art und Weise in die bestehende Nahversorgungs- und Zentrenstruktur in Fürth ein. Bezgl. der Nahversorgung im Umfeld von Unterfürberg sowie unter besonderer Berücksichtigung der Planungen der Stadt Fürth für die Entwicklung weitere Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an das Nahversorgungsgebiet tragen die Anpassungen zur Sicherung und Stärkung der auch fußläufig erreichbaren Nahversorgung bei.

Die Anpassungen gehen auch mit dem fortgeschriebenen Zentrenkonzept der Stadt Fürth einher. Die nun vorgenommene Erweiterung dient der im Zentrenkonzept beschriebenen Stärkung und weiteren Aufwertung des Nahversorgungszentrums Unterfürberg, so dass dieses auch perspektivisch seine Versorgungsfunktion im westlichen Fürther Stadtgebiet erfüllen kann.

Übernommen wurde die Maßgabe, dass die jeweiligen Ladengeschäfte baulich und räumlich getrennt auszuführen sind, um die Entstehung eines Einkaufszentrums auszuschließen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Diese Maßgabe wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert fortgeführt. Sie dient auch weiterhin der Gewährleistung einer Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken und gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Im vorliegenden Fall erfolgt der Nachweis des erforderlichen Anteils der unversiegelten Flächen mittels der im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Grünflächen am Nord- und Westrand des Plangebietes. Der Ur-Bebauungsplan hat diese Fläche private Grünfläche entsprechend in das Planungsrecht übernommen. Grundsätzlich sind formell diese Grünflächen zunächst nicht als für die Ermittlung der zulässigen GRZ relevanter Flächenanteil zu berücksichtigen. Daher wird klarstellend darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall die festgesetzten privaten Grünflächen für den Nachweis des Mindestanteils der unversiegelten Flächen herangezogen wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1, § 17 sowie § 19 BauNVO.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Planungsgebiet wird unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtkonzeption durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhen der baulichen Anlagen in Meter sowie der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Der bestehende Bebauungsplan hat die Entwicklung baulicher Anlagen mit max. einem zulässigen Vollgeschoss vorgesehen. Diese Maßgabe wurde entsprechend auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Der Ur-Bebauungsplan hat für das Plangebiet als max. zulässige Traufhöhe der Gebäude von 6,00m bestimmt. Die Maßgabe wurde entsprechend auch für die Anbauten übernommen und sichert eine städtebaulich geordnete Gesamtentwicklung des Nahversorgungszentrums.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Dies erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan durch Bezug auf das bereits hergestellte Geländeniveau der Parkplatzanlage (312,25 m über NHN gem. Angaben des BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025).

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5, § 18 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO.

6.3 Bauweise

Es gilt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 106 m zulässig. Die Abstandsflächen zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind gemäß BayBO einzuhalten. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen werden nachbarliche Beeinträchtigungen vermieden und gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet (Belichtung, Belüftung).

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

Das im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans bestimmte Baufenster wird unter Berücksichtigung der im aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegten Anbauten an den Bestand erweitert.

Die Baugrenzen umfassen als sogenannte Baukörperfestsetzung die geplanten erweiterten Gebäude entsprechend der städtebaulichen Konzeption, ohne Spielraum zuzulassen. Damit wird eine Entwicklung entsprechend der anvisierten Zielvorstellung auf Vollzugsebene gewährleistet.

6.5 Flächen für Stellplätze

Im bestehenden Bebauungsplan wurden die Flächen für die Errichtung der Stellplätze für das Nahversorgungsgebiet entsprechend des Ur-Bebauungsplans festgesetzt. Da mit den Planungen keine Auswirkungen auf das bereits vorhandene KFZ-Stellplatzangebot, welches auch unter Berücksichtigung der erhöhten Verkaufsflächen weiter erkennbar über dem Mindestbedarf der Stellplatzsatzung liegt, wurden die bisherigen Festsetzungen zu den KFZ-Stellplätzen übernommen und fortgeführt. Im Plangebiet sind zudem bereits zwei Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge realisiert, so dass auch diesbezüglichen gesetzlichen Anforderungen bereits beachtet sind.

Im Sinne eines erforderlichen Umdenkens hin zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Mobilität sind im Plangebiet für die vorgesehene Ladenfläche Fahrradabstellplätze verbindlich vorzusehen. Pro 75 m² Verkaufsfläche ist jeweils ein Fahrradstellplatz zu errichten. Diese Stellplätze müssen mit geeigneten Fahrradständern oder vergleichbaren Vorrichtungen ausgestattet sein, die ein sicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Die Fahrradabstellanlagen sind nach den Qualitätsstandards des ADFC auszuführen. Jeder zehnte

Abstellplatz ist so auszugestalten, dass er auch von Lastenrädern genutzt werden kann. Die Fläche eines Stellplatzes soll für nichtmotorisierte Fahrräder mindestens 1,5 m² und für motorisierte Fahrräder sowie Lastenräder mindestens 2 m² betragen. Hierbei kann sich an den „Standard für die einheitliche Gestaltung von Fahrradabstellanlagen“, 2023 der Fürth orientiert werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

6.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für den Erweiterungsbereich eine Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Bericht der Firma Wölfel Engineering GmbH, Höchberg der Begründung als Anlage bei.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwertanteile gemäß TA Lärm durch den Gesamtbetrieb der zulässigen Nutzungen eingehalten werden können. Unzulässige Richtwertüberschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegelereignisse sind nicht zu erwarten.

Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsnutzungen sind auf Werktage im Zeitraum von 07.00 Uhr - 20.00 Uhr zu beschränken. Eine Öffnung der zulässigen Gastronomiebetriebe (Bäcker/Metzger) an Sonn- und Feiertagen von 07.00 Uhr – 20.00 Uhr ist zulässig. Lieferverkehr tags sind nur zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) ist unzulässig. Die Nutzung des Pkw-Kundenparkplatzes durch ansässige Betriebe ist in Teilbereichen (Notdienst Apotheke) in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zulässig.

Folgende immissionswirksame beurteilte Schallleistungspegel der Aggregate im Außenbereich der Südfassade sind einzuhalten:

Gaskühler: Tag / Nacht 75 dB(A)
CO2 Kälteanlage: Tag / Nacht 85 dB(A)

Die Schallleistungspegel der Aggregate werden im Dauerbetrieb Tag/Nacht angesetzt, sodass für die tatsächlichen Emissionen bei kürzeren Betriebszeiten auch höhere Werte verträglich sein können. Die Geräuschemissionen der Aggregate dürfen nicht ton- und impulshaltig sein und keine erhöhten tieffrequenten Geräuschanteile enthalten.

Zusätzliche Immissionsorte im Umfeld sind nicht vorhanden. Maßgeblich sind weiterhin die noch nicht realisierten Wohnnutzungsentwicklungen unmittelbar östlich der Kurt-Scherzer-Straße.

Somit kann nach sorgsamer Würdigung davon ausgegangen werden, dass unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz von einer hinreichenden Verträglichkeit der Nutzungen ausgegangen werden kann.

6.7 Regelung der Abstandsflächentiefen im Plangebiet

Für die zulässigen Nutzungen ist eine Mindestabstandsfläche analog der in der BayBO für Gewerbegebiete beschriebenen Abstandsflächentiefe nachzuweisen. Demnach ist im Sondergebiet eine Abstandsfläche von 0,2 H der Wandhöhe, mindestens jedoch 3,0 m, einzuhalten.

6.8 Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauten Grundstücksflächen

6.8.1 Erhaltung und Schutz von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben diesem nicht widersprechen, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Für die Bepflanzung sind autochtone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden. Die im Planteil festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen und zu erhalten. Für die Unterpflanzung sowie Pflanzflächen in verkehrstechnischen Sichtdreiecken sind auch Bodendeckerrosen und heimische Gehölze zulässig. Baumpflanzungen sind als Hochstämme, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mind. 18/20 cm durchzuführen. Die Wurzelbereiche der Pflanzungen dürfen nicht überbaut werden. Sämtliche festgelegten Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und nach Abgang gemäß der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplanes und seiner grünordnerischen Festsetzungen zu ersetzen. Gras-/Krautbestände sind durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August eines Jahres zu erhalten. Die Pflanzungen sind entsprechend der Anlage 1 Punkt 1.1 der NKS Fürth umzusetzen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Ausreichend breite, durchwurzelbare Standräume sind bei der Pflanzung der Gehölze zu beachten. Die einschlägigen Vorgaben zu Pflanzungen, zur Sicherung und zum Schutz gemäß DIN 18920 sowie R SBB – Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen oder die ZTV-Baumpflege – Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege der FLL sind zu beachten. Die Pflanz- und Bodenarbeiten betreffenden DIN-Normen sind zwingend einzuhalten, insbesondere: DIN 19731, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917, DIN 18918 und DIN 18920.

6.8.2 Pflanzlisten

Die Auswahl der Bäume, die nach der Pflanzliste im Geltungsbereich gepflanzt werden dürfen, wurde an der Liste der Stadtbaumarten im Klimawandel aus dem Forschungsprojekt Stadtgrün 2021+ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau orientiert. Es hat sich gezeigt, dass die Pflanzung von nur heimischen Baumarten den Auswirkungen des Klimawandels nicht mehr gerecht wird und vermehrt Klimabäume integriert werden sollten. Hierbei wurde sich auf großkronige Bäume, die für den Standort geeignet sind, konzentriert.

Als zulässige Straucharten wurden vorwiegend heimische und standortgerechte Arten ausgewählt. Diese bieten auch Nahrung und Lebensraum für Tiere.

<u>Bäume</u>

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDB, Stammumfang: 18-20 cm)

Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
Quercus frainetto	Ungarisch Eiche
Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'	Öfterblühende Robinie
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'

Sträucher

(Mindestpflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 80-100 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

6.8.3 Bestandsbäume

Die im Planblatt dargestellten, bestehenden und zu pflanzenden erhaltenswerten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gemäß örtlicher Baumschutzverordnung zu ersetzten.

Sämtliche Rodungsmaßnahmen dürfen zum Schutz von gehölzbewohnenden Tierarten nur außerhalb der Nist-, Brut-, und Paarungs- sowie Aufzuchtzeit (1. März bis 30.September) also nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

6.8.4 Dachbegrünung

Aus städtebaulichen Gründen wird die zulässige Dachform im Planungsgebiet auf Pultdächer und Flachdächer beschränkt und entsprechend der Differenzierung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für den Erweiterungsbereich wird dabei ausschließlich das Flachdach festgesetzt.

Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie von Tiefgaragenzufahrten sind flächig und dauerhaft mit standortgerechten Pflanzungen extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 15 cm zuzüglich Filter- und Drainageschicht. Ergänzend ist eine Retentionsschicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser umzusetzen.

Für den Aufbau, die Zusammensetzung und die Pflege wird auf die Regelungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) verwiesen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Festsetzung zur verpflichtenden Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Bereiche von Flachdächern, die für technisch notwendige Dachaufbauten (Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, z. B. Lüftungsanlagen), Lichtkuppeln, Notentrauchungen oder vergleichbare Einrichtungen benötigt werden.

6.8.5 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für den entsprechend der Ermittlung nach NKS sich aus den Erweiterungen ergebende Ausgleichsbedarf von 180 Wertpunkten wurden im Plangebiet verbindlich umzusetzende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Dies sind die Pflanzung einer Streuobstbaumwiese mit mindestens 9 Obstbäumen einschließlich der Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 86/7 der Gemarkung Dambach sowie die verbindliche Ausführung der Dachbegrünungen.

Für die Entwicklung der Streuobstbaumwiese werden Vorgaben zur Umsetzung, Pflanzqualitäten und Pflege getroffen, um die angestrebten Entwicklungsziele zu erreichen. Es handelt sich hierbei um eine auf Basis § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche städtebauliche Festsetzung.

6.9 Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerung hat, soweit technisch möglich und wasserrechtlich zulässig, über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung der festgesetzten Bäume ist auf jedem Baugrundstück ein Zisternenvolumen von 880 Liter je festgesetztem Baum, mindestens jedoch 5 m³ je Baugrundstück vorzusehen. Das erforderliche Gesamtvolumen ist entsprechend der Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume nachzuweisen. Die Bemessung des erforderlichen Zisternenvolumens orientiert sich am Ausführungsstandard für die Baumpflanzungen der Stadt Fürth vom 11.02.2025. dieser sieht für die Fertigstellungspflege während der Vegetationsperiode von April bis Ende Oktober unter Berücksichtigung der Witterung etwas 25 Wässerungsgänge je Baum vor. Dabei wird eine Mindestwassermenge von 220 Litern je Baum und Wässerungsgang zugrunde gelegt. Um auch während längerer Trockenperioden eine ausreichende Bewässerung sicherstellen, wird zusätzlich eine Wasserreserve für vier Wässerungsvorgänge vorgehalten. Dies entspricht einem Rückhaltevolumen von 880 Litern je Baum. Da neben dem baumbezogenen Bedarf auch eine praktikable Umsetzung auf den Baugrundstücken gewährleistet werden soll, wird ein Mindestfassungsvermögen von 5 m³ je Baugrundstück festgesetzt. Das in den Zisternen gespeicherte Niederschlagswasser kann zur Bewässerung der festgesetzten Bäume genutzt werden und trägt damit zur Sicherstellung ihrer Wasserversorgung bei. Die Zisternen sind so auszubilden und zu betreiben, dass das zurückgehaltene Niederschlagswasser einer geeigneten Nutzung oder, soweit wasserrechtlich zulässig, einer gedrosselten Versickerung zugeführt werden kann. Auch das bei einer vollständigen Füllung der Zisterne anfallende Überlaufwasser ist schadlos auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, soweit dies wasserrechtlich zulässig ist.

6.10 Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für den vorliegenden Geltungsbereich fortgeschrieben, ohne die Grundzüge der Planungen zu berühren. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Ur-Bebauungsplans V+E Nr. XII für das Gebiet „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“, überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

Für das neu geschaffene Planungsrecht ist daher die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, relevant.

7 Hinweise

7.1 Grünordnung und Baumschutz

Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes während der Bauphasen:

Angemessene Maßnahmen zum Wurzelschutz können, in Abhängigkeit der individuellen Situation der Bäume, Wurzelvorhänge bzw. situative Verlegung der Versorgungsleitungen unter Erhalt der einzelnen Wurzelstränge (Unterfahrung) sein. Gegebenenfalls ist eine grabenlose Verlegung mittels Durchpressverfahren anzuwenden. Ein Wurzelvorhang erfüllt keine statischen Funktionen als Baugrubenverbau. Bei statischen Anforderungen ist ein sogenannter Verbau (z.B.: Berliner Verbau) vorzusehen! Die Behandlung der Wurzeln entlang von Verbaukanten (z.B.: bei Berliner Verbau) entspricht den Vorschriften zu der Erstellung eines Wurzelvorhangs. Dabei wird entlang der Verbaulinie in Handschachtung (ggf., wenn unvermeidlich, durch Unterstützung eines Mini-Baggers mit Eigengewicht unter 1t) ein Wurzelschnitt bis zu einer Tiefe von 1,50 m vorgenommen und der Graben umgehend mit anstehendem Boden in der anstehenden Richtung rückverfüllt.

Im Anschluss an die Fertigstellung der Bautätigkeit ist innerhalb des Verbaugrabens eine Bodenverbesserung mittels einer Pressluftlanze (z.B.: MTM) in Form einer Tiefenvorratsdüngung einzubringen (Menge jeweils nach Angabe Hersteller). Unter Umständen ist ein Ziehen des Verbaus aufgrund von der Bauwerksstellung und den heranragenden Bäumen nicht möglich. In diesem Fall wird der Verbau als verloren angesehen und ein Ausbau erfolgt durch eine Trägerabtrennung lediglich bis zu einer Tiefe von 1,25 m.

Leitungsverlegung und Baumpflanzungen, Leitungstrassen der Versorger

Bei eventuellen Baumpflanzungen sind möglichst die Regelabstände gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 - „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten oder bestehenden Baumstandorten und geplanten oder vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Sollten die Abstände unterschritten werden sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Zusätzlich sind Im Bereich von bestehenden oder geplanten Leitungen die Vereinbarungen über Wurzelschutzmaßnahmen zwischen Infra Fürth und Grünflächenamt Fürth vom 13.06.2005 zu beachten. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Vermeidung von Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von sog. Vogelschutzglas beziehungsweise vogelfreundlicher Glasprodukte zu verwenden (Reflexionsgrad max. 15%).

Rodung zu fällender Gehölze

Bäume dürfen nur innerhalb der gemäß BNatschG zulässigen Zeiten gerodet werden. Dies gilt auch für die eventuelle Rodung aller nicht zum Bestandserhalt festgesetzten bzw. nicht explizit im Planblatt dargestellter Gehölze im Planungsgebiet.

Bruthöhlenprüfung der Bestandsbäume:

Alle zu fällenden und zu entfernenden Bäume und andere Gewächse im Planungsgebiet sind vor der Fällung / Rodung mit geeigneten Mitteln bei einer neuen Begehung auf Bruthöhlen zu prüfen. Sofern Bruthöhlen vorgefunden werden, sind die Baumquartiere soweit möglich anderorts wieder aufzustellen oder nach Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden eventuell vorhandene Fledermäuse / Vögel vorübergehend bei einer Fachstelle in Pflege zu geben.

7.2 Regenwassernutzung, Versickerung, Abwasserbehandlung und Umgang mit Starkregenereignissen

Es wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürth (Entwässerungssatzung - EWS) vom 08. Dezember 2005, letztmalig geändert am 18.12.2024 hingewiesen. Diese ist für die Entwässerungsmaßnahmen der Grundstücke zu beachten.

Es wird empfohlen auf den privaten Grundstücksflächen Systeme zur Nutzung des anfallenden Regenwassers einzubauen. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden. Es handelt sich nicht um eine verbindliche Vorschrift, sondern um eine Empfehlung. Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen.

Eine Versickerung kann nur ausgeführt werden, wenn im Wirkbereich der Versickerung keine Verunreinigungen im Untergrund vorliegen, die sich im Falle der Versickerung nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können. Im Einwirkbereich von Versickerungsanlagen sind vorhandene Altlasten, Kampfmittel, künstliche Auffüllungen und ähnliches zu entfernen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dach- und Oberflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Aufgrund der Mehrzahl der notwendigen Versickerungsanlagen muss von einer Antrags- und Genehmigungspflicht der jeweiligen Versickerungsanlage ausgegangen werden. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten. Auf die im Sinne des BauGB und WHG bestehende Verpflichtung hinsichtlich der sachgerechten Behandlung von Abwasser - insbesondere der Niederschläge auf befestigte Flächen und Dächer - wird hingewiesen.

Soweit nach Ende des Regen- bzw. Starkregenereignisses keine örtliche Versickerung oder keine Ableitung der rückgehalten Oberflächenwassers in die privaten Versickerungsanlagen bzw. hinsichtlich der Verkehrsflächen in die öffentliche Entwässerungsanlage im freien Gefälle möglich ist, muss davon ausgegangen werden, dass rückgehaltenes Oberflächenwasser nur durch die natürliche Verdunstung oder durch technische Maßnahmen aus diesen Flächen (bspw. Hebeanlage) entfernt werden kann. Dementsprechend ist von längeren Zeiträumen, in denen Oberflächenwasser auf den Rückhalteflächen steht, auszugehen.

Rückhalteflächen, welche sich unterhalb der maßgeblichen Rückstauebene befinden, sind gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Fürth gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz zu sichern.

7.3 Anfallender Mutterboden

Für die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden wird auf § 6 - 8 BBodSchV verwiesen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und durch Aufsetzen auf niederen Mieten vor allen anderen Baumaßnahmen, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Bodenvernichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden.

Die DIN 18915 zum Schutz des Bodens durch fachgerechten Abtrag und Lagerung des belebten Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahme, sowie § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ sind zu beachten. Bei Aushubverwertung an anderer Stelle in Fürth und v. a. außerhalb der Stadtgrenze sind die Bestimmungen nach § 6 - 8 BBodSchV zu beachten. Dies gilt beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht v. a. für gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzflächen.

7.4 Kampfmittelbelastungen im Planungsgebiet

Gemäß der bekannten Luftbildauswertungen im Zuge der Bauausführungen des bereits errichten Nahversorgungszentrums ist im südlichen Teilbereich eine Blindgängerverdachtsstelle bekannt. Weitere Auskünfte kann ggf. das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Fürth, Tel. 0911/974 3626 erteilen. Für die geplanten Baumaßnahmen ist daher ggf. eine Baubegleitung durch eine Fachkraft durchzuführen. Soweit sich der Verdacht auf Kampfmittel während der Erdarbeiten bestätigt, sie die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Polizeiinspektion Fürth sowie die zuständigen Fachstellen zu informieren. Weitergehende Untersuchungen vor Bauausführung werden empfohlen.

7.5 Immissionsschutz

Gemäß Art 81a Abs. 2 BayBO sind die technischen Baubestimmungen, insbesondere Teil A 5.2 zu beachten. Als technische Regel ist die DIN 4109-1:2018-07 sowie weitere Maßgaben nach Anlage A 5.2/1 zu beachten.

Die Einhaltung des geforderten Schalldämmmaßes bei Außenbauteilen ist durch Vorlage von Messergebnissen nachzuweisen, wenn Anforderungen entsprechend Tabelle 7, Spalten 3 und 4 gestellt werden, sofern das bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res} \geq 50$ dB betragen muss. Diese Messungen sind unter Beachtung von DIN 4109-4:2018-07 von bauakustischen Prüfstellen durchzuführen, die entweder nach Art. 23 Abs. 3 Nr. 1 BayBO anerkannt sind oder in einem Verzeichnis über „anerkannte Schallschutzprüfstellen“ bei dem Verband der Materialprüfungsanstalten VMPA geführt werden (DIN 4109 Anlage 5.2/1 Ziffer 3).

Bezüglich im Geltungsbereich ggf. geplanten haustechnischen Anlagen (BHKW, Wärmepumpen etc.) sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie

der Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ zu beachten. Insbesondere ist auch die Summenwirkung aller gleichzeitig einwirkenden Anlagengeräusche zu berücksichtigen.

Die Abteilung Immissionsschutz des Amts für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth behält sich gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung vor, die Vorlage der erforderlichen schalltechn. Berechnungen für die Schalldämmmaße der Außenbauteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur fordern. Gleiches gilt für den Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV vor den Öffnungen (Fenster und Fenstertüren) von schutzbedürftigen Räumen.

8 Städtebauliche Werte

Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ladengebiet	ca. 0,91 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,14 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie „Fuß- und Radweg“	ca. 0,196 ha
Ausgleichsflächen	ca. 0,06 ha
Private Grünfläche	ca. 0,11 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,15 ha
Öffentliche Versorgungsfläche	ca. 0,004 ha

Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XIII für das Gebiet „Nahversorgung Breslauer Straße“ 1,57 ha

B Anlagen

1 Anlagen

Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth, Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Norma-Lebensmitteldiscounters und dm-Drogeriemarktes in Fürth, Kurt-Scherzer-Straße 2-4 vom 19.01.2024

Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Erweiterung der Lagerfläche des Verkaufsgebäudes in Fürth, Stand 10/2024

Wölfel Engineering GmbH. Höchberg, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb für die Erweiterung der NORMA-Filiale mit Drogeriemarkt in Fürth, 24.09.2025

Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR, Heilsbronn, Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) zum Umbau eines Nahversorgungszentrums, Erläuterungsbericht vom 29.01.2025

2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan +E XIII Nahversorgung Breslauer Straße“ ist

•"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist",

• die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

• die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist und

• Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist