# Einzelabwägung

zur
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V + E Nr. XIII
„Nahversorgung Breslauer Straße“

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB -

## EXTERN

**Vorwort:**
Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte und die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 03.07.2026 und mit Frist bis zum 07.08.2026 beteiligt worden. Zu diesem Zweck sind ihnen die Unterlagen zur Bauleitplanung (Planblatt, Begründung und Gutachten) mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet worden.

Von folgenden Adressaten liegen Stellungnahmen ohne Anregungen und/oder abwägungsrelevanten Hinweise vor:

- A 1 Regierung von Mittelfranken, Ansbach – Schreiben vom 05.08.2026
- A 2 Planungsverband Region Nürnberg, Regionsbeauftragte Region Nürnberg – Schreiben vom 06.08.2026
- A 3 Regierung von Mittelfranken, Technische Aufsicht U-Bahnen und Straßenbahnen Nordbayern, Ansbach – Schreiben vom 13.07.2026
- B 4 Staatliches Bauamt Nürnberg – Schreiben vom 08.07.2026
- B 5 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Nürnberg – Schreiben vom 16.07.2026
- B 7 Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH – Schreiben vom 29.07.2026
- C 11 Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, Nürnberg – Schreiben vom 13.07.2026
- C 12 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK, Nürnberg – Schreiben vom 16.07.2026
- D 14 N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg – Schreiben vom 06.07.2026
- D 15 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg – Schreiben vom 06.07.2026
- E 16 Landratsamt Fürth – Gesundheitsamt, Zirndorf – Schreiben vom 30.07.2026
- G 27 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen – Schreiben vom 21.07.2026
- G 28 Vodafone GmbH – Schreiben vom 07.08.2026
- G 29 PLEdoc GmbH, Essen – Schreiben vom 06.07.2026
- G 29 Bundesnetzagentur, Referat 226, Berlin – Schreiben vom 03.07.2026
- G 29 Bundesnetzagentur, Referat 814, Berlin – Schreiben vom 03.07.2026
- H 32 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Mittelfranken, Nürnberg – Schreiben vom 15.07.2026
- I 38 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, Fürth – Schreiben vom 13.07.2026

- J 43 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth – Schreiben vom 24.07.2026
- K 44 Landratsamt Fürth – Schreiben vom 20.07.2026
- L 45 Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg – Schreiben vom 06.08.2026
- L 46 Kreishandwerkerschaft Fürth Stadt und Land – Schreiben vom 06.07.2026
- L 47 IHK Nürnberg für Mittelfranken – Schreiben vom 22.07.2026
- L 48 Handelsverband Bayern e.V., Nürnberg – Schreiben vom 29.07.2026
- N 53 Polizeiinspektion Fürth – Schreiben vom 03.07.2026
- O 54 Stadtverband der Kleingärtner Fürth e.V. – Schreiben vom 06.07.2026
- O 57 Pflegschaft Fuß- und Radwege der Stadt Fürth – Schreiben vom 20.07.2026
- P 59 Stadt Nürnberg – Schreiben vom 09.07.2026
- P 60 Stadt Erlangen – Schreiben vom 30.07.2026
- P 61 Stadt Zirndorf – Schreiben vom 17.07.2026
- P 62 Stadt Schwabach – Schreiben vom 06.08.2026
- R 72 Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderung – Schreiben vom 07.07.2026
- R 74 Seniorenrat Fürth – Schreiben vom 13.07.2026
- R 75 Stadt Fürth, Gleichstellungsstelle – Schreiben vom 03.07.2026

Von folgenden Adressaten liegen keine Stellungnahmen vor:

- C 9 Zweckverband zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe, Erlangen
- C 10 Wasserverband Knoblauchsland, Nürnberg
- C 13 Wasserverband M-D-Kanal, Fürth
- G 22 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, München
- G 23 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg
- G 24 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Nürnberg
- G 26 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- G 28 1 & 1 Versatel Deutschland GmbH, Berlin
- G 30 Vodafone Towers Germany GmbH, Düsseldorf

- H 33 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg
- I 34 Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- I 40 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, Erlangen
- J 41 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- J 42 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg
- L 49 Ortsvorsitzender des Einzelhandelsverbandes
- M 50 Evang.-Luth. Gesamtkirchengemeinde, Fürth
- M 51 Erzbischöfliches Dekanat Fürth, Herr Dekan Hermany
- O 55 Pfleger für städtisch landwirtschaftlich und städtisch nicht landwirtschaftliche Grundstücke
- O 56 Verbesserung des Stadtbildes für das gesamte Stadtgebiet, öffentliche Brunnen
- O 58 Stadtjugendring Fürth
- P 63 Markt Cadolzburg
- P 64 Stadt Oberasbach
- P 65 Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn
- Q 66 Stadtheimatpflegerin, Frau Karin Jungkunz
- Q 67 Innenstadtbeauftragte, Frau Karin Hackbarth-Herrmann
- Q 68 Gewässerbeauftragter der Stadt Fürth (StEF)
- R 71 Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund e.V., Bezirksgruppe Mittelfranken, Nürnberg
- R 76 TÜV Rheinland Consulting GmbH, Berlin
- S 77 BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürth-Stadt
- S 78 Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürth
- S 79 Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken
- S 81 Naturschutzbeirat der Stadt Fürth, Herr Reinhard Scheuerlein

Die vorliegenden Stellungnahmen sind bezüglich der enthaltenen Anregungen und Hinweise geprüft worden. Im Folgenden wird der Inhalt dieser Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) entsprechenden Abwägungsvorschlägen (mittlere Tabellenspalte) und Beschlussvorschlägen (rechte Tabellenspalte) gegenübergestellt:

| Nr. | STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG | BESCHLUSSVORSCHLAG |
|---|---|---|---|
| B 6 | Fernstraßen-Bundesamt, Leipzig<br>Schreiben vom 03.07.2026 | | |
| | Vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.<br><br>Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand, bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.<br><br>Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens, wie vorliegend bei dem oben genannten Verfahren, entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7 des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen. Diese nimmt die Belange des Trägers der Straßenbaulast als Träger öffentlicher Belange wahr. Die Autobahn GmbH des Bundes gibt eine Gesamtstellungnahme mit interner Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab. | Seitens des Fernstraßen-Bundesamt in Leipzig wurde am 03.07.2026 eine zustimmende Stellungnahme abgegeben. Inhaltlich wurde auf die Zuständigkeit der Autobahn GmbH des Bundes verwiesen. Diese wurde separat am Verfahren beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme ohne Einwendungen eingereicht. | **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| B 6 | Fernstraßen-Bundesamt, Leipzig<br>Schreiben vom 03.07.2026 | | |
| | Entsprechend verweisen wir Sie hiermit ausdrücklich zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes. Bitte richten Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Dokumententen zwingend an die Autobahn GmbH des Bundes.<br><br>Ihre E-Mail wird nicht weitergeleitet.<br><br>Vielen Dank für Ihr Entgegenkommen. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| C 8 | Wasserwirtschaftsamt Nürnberg<br>Schreiben vom 15.07.2026 | | |
| | Mit dem Vorhaben (Erweiterung des Bestandes im Rahmen der „1. Änderung d. vorhabenbez. Bebauungsplans V + E Nr. XIII Nahversorgung Breslauer Str.“) besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.<br>Über die in der Begründung zum Vorhaben unter Nr. 5 genannten Aussagen bzgl. „Altlasten“ und „Wasser“ hinaus haben wir keine Ergänzungen.<br>Die geplanten Maßnahmen zur Pufferung von Oberflächenwasser (allgemein und aus Starkregenereignissen) wie z.B. die verpflichtende Festsetzung der Begrünung von Dachflächen (u.a. Nr. 6.84 der Begründung zum Vorhaben sowie Nr. 5 der Textlichen Festsetzung finden unsere ausdrückliche Zustimmung.<br>Aufgrund der mit dem Klimawandel ebenso bzgl. Dauer und Häufigkeit zunehmenden Trockenphasen wird auch die Errichtung von Regenwasserzisternen zur Bewässerung der Bäume etc. auf dem Gelände ausdrücklich empfohlen.<br><br>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. | Seitens des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg wurde am 15.07.2026 eine zustimmende Stellungnahme abgegeben. Es wurden darin noch Hinweise bezüglich „Altlasten“ und „Wasser“ übermittelt, die bei der Planung auf Ebene des Bebauungsplans beachtet sind und im Übrigen die Umsetzungsphase sowie den Betrieb betreffen. Der Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser wird aufgenommen. | **Die Hinweise werden berücksichtigt.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| G 25 | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Schreiben vom 30.07.2026 | | |
| | Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.<br><br>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.<br><br>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. | Seitens der Deutschen Telekom wurde am 30.07.2026 eine zustimmende Stellungnahme abgegeben. Inhaltlich wurde auf die bestehenden Telekommunikationslinien im Plangebiet und die entsprechenden Schutzzonen hingewiesen. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.<br><br>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.<br><br>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.<br><br>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse | Die Bestandsleitungen sind im Bereich der Kurt-Scherzer-Straße und werden von der vorliegenden Planung nur im Bereich der jeweiligen Hausanschlüsse tangiert.<br><br>Der Versorger wird daher intensiv an der weiteren Planung der geplanten öffentlichen Straßen beteiligt.<br><br>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Wie vorstehend ausgeführt erfolgt im öffentlichen Bereich eine Beteiligung des Versorgers bei der Planung. Bzgl. der Erschließung der privaten Sondergebietsflächen obliegt die Abstimmung und Planung dem privaten Vorhabenträger.<br><br>Die erforderliche Erschließung sowie der Zeithorizont werden rechtzeitig mit dem Versorger | |

| G 25 | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Schreiben vom 30.07.2026 | | |
|---|---|---|---|
| | so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.<br><br>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: | abgestimmt und die koordinierte und wirtschaftliche Ausführung sichergestellt. | |
| | In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. | Es sind ausreichend breite Bereiche im öffentlichen Raum vorhanden, so dass keine gesonderten Leitungszonen festgesetzt werden müssen. Soweit Leitungen auf Privatflächen verlegt werden müssen, handelt sich um die individuellen Hausanschlüsse, deren Leitungsverlauf erst im Zuge der konkreten Vorhabenplanungen bestimmt werden können. Der Forderung wird daher nicht entsprochen. | |
| | Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. | Der Hinweis auf das Merkblatt ist in der Planung bereits unter Kapitel 7.1 – Grünordnung und Baumschutz - der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. | |
| | Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.<br><br>Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: | Wie zuvor bereits ausgeführt, besteht keine Notwendigkeit, im Rahmen des Bebauungsplans besondere Leitungszonen i. S. d. § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Versorgers im Bebauungsplan festzusetzen. Soweit zur Absicherung der Leitungen (Hausanschlussleitungen) auf den Privatflächen Dienstbarkeiten erforderlich sind, hat hier eine individuelle Regelung zwischen Versorger und dem Vorhabenträger zu erfolgen. Besondere Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans sind wieder nötig noch erforderlich. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| G 25 | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Schreiben vom 30.07.2026 | | |
| | "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.<br><br>Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu Informieren.<br>Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach:<br>T_NL_Sued_PTI_13_BBl@telekom.de.<br><br>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen. | Der Hinweis auf das DigiNetzG wird bei der Ausführung der Erschließungsplanung beachtet und der Versorger bei der Planung mit einbezogen. Insbesondere die Verlegung und Mitnutzung von Leerrohrsystem wird hierbei geprüft.<br><br>Unter Beachtung der erläuterten Ausführungen ergeben sich daraus keine Veranlassungen. Der Forderung zur Festsetzung eigener Leitungstrassen wird nicht entsprochen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| I 39 | Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg<br>Schreiben vom 28.07.2026 | | |
| | Zu oben genannten Beteiligungsverfahren haben Sie uns freundlicherweise die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.<br><br>Aus land- forstwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:<br><br>Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht negativ berührt.<br><br>In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.<br><br>Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht. | Seitens des Bayerischen Bauernverbands wurden am 28.07.2026 eine Stellungnahme mit Hinweisen den Belangen der Land- und Forstwirtschaft abgegeben. Der Einwendungsgeber sieht hier keine Beeinträchtigung der Land- und Forstwirtschaft. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| I 39 | Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg<br>Schreiben vom 28.07.2026 | | |
| | Wir danken Ihnen ausdrücklich für die Möglichkeit, die Stellungnahme in Form einer schriftlichen Äußerung zur Beteiligung an vorliegendem Beteiligungsverfahren abgeben zu dürfen. Die Gelegenheit, die Anregungen und Bedenken der Land- und Forstwirtschaft einzubringen, schätzen wir außerordentlich. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Q 70 | Stadt Fürth – Ordnungsamt<br>Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz<br>Schreiben vom 14.08.2026 | | |
| | **1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan V + E Nr. XIII "Nahversorgung Breslauer Straße**<br><br>Zu dem oben genannten Vorhaben (Anfrage vom 03.07.2026) wird wie folgt Stellung genommen:<br><br>**1. Immissionsschutz:** **(Sachbearb.:** [redacted]<br><br>☐ **o.E.** ☒ **zulässig mit** ☒ **Festsetzungen /** ☐ **Hinweisen**<br>☐ **Ablehnung** ☐ **keine abschließende Stellungnahme möglich (Nachforderung)**<br><br>**Vom Plangebiet ausgehende Geräuschemissionen**<br><br>Die mit den Planunterlagen vorgelegte schalltechnische Untersuchung vom 24.09.2025, Berichts-Nr. X2425.001.01.002, der Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG wurde durchgesehen. Mit den Aussagen des Gutachters besteht aus h. S. Einverständnis.<br><br>In der schalltechnischen Untersuchung wurden alle lärmrelevanten Geräuschquellen der bestehenden Gewerbebetriebe (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Apotheke, Physiotherapiepraxis, Metzgerei und Bäckerei) sowie deren Betriebsänderungen dargestellt und deren Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung bewertet.<br><br>Die zulässigen Immissionsrichtwertanteile und Spitzenpegel nach TA Lärm sind an allen betrachteten Immissionsorten in der Umgebung tags (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) unterschritten.<br><br>Die in der Begründung genannten Wohnbauflächen östlich und südlich des Plangebiets sowie die geplante Wohnbaufläche nördlich der Breslauer Straße sind nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt als Immissionsorte nicht weiter zu berücksichtigen. Aktuell werden hierzu keine Bauleitplanverfahren geführt.<br><br>Die in der Begründung unter Nr. 7.5 Immissionsschutz genannten Hinweise sind für das Vorhaben nicht weiter relevant. Es ist anzumerken, dass die DIN 4109-1:2016-7 zwischenzeitlich durch die aktuelle Fassung DIN 4109-1:2018-7 ersetzt wurde. | Seitens der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz wurde am 14.08.2026 eine überwiegend positive Stellungnahme übermittelt.<br><br>Inhaltlich hat sich die Abteilung Immissionsschutz positiv zu den getroffenen Festsetzungen geäußert. Redaktionell soll ein Verweis auf das erstellte Immissionsschutzgutachten in die Festsetzungen als Klarstellung aufgenommen werden.<br><br>Für die Begründung wird eine Korrektur der gültigen Fassung einer Normierung gefordert, diese wird entsprechend aufgenommen<br><br>Die Abteilungen Bodenschutz und Altlasten, Wasserrecht (Allgemein), Wasserrecht (wassergefährdende Stoffe) sowie die Abteilung Naturschutz haben keine Einwände zu vorliegender Planung erhoben.<br><br>Seitens der Abteilung Klimaschutz wurden Hinweise übermittelt, die im Wesentlichen von der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt werden und im Übrigen die Umsetzung betreffen. | **Die Hinweise werden aufgenommen.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Q 70 | Stadt Fürth – Ordnungsamt<br>Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz<br>Schreiben vom 14.08.2026 | | |
| | **Bitte die textlichen Festsetzungen unter Nr. 8 ergänzen:**<br><br>*Die nachfolgenden Festsetzungen wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 24.09.2025, Berichts-Nr. X2425.001.01.002, der Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erarbeitet:*<br><br>**2. Bodenschutz und Altlasten (Sachbearb.** [redacted]<br><br>☒ **o.E.** ☐ **zulässig mit** ☐ **Auflagen /** ☐ **Hinweisen**<br>☐ **Ablehnung** ☐ **keine abschließende Stellungnahme möglich (Nachforderung)**<br>☐ **Altlastverdachtsfläche – gesondertes Schreiben an den Bauherren** (bei VG)<br><br>**3. Wasserrecht (Allgemein): (Sachbearb.** [redacted]<br><br>☒ **o.E.** ☐ **zulässig mit** ☐ **Auflagen /** ☐ **Hinweisen**<br>☐ **Ablehnung** ☐ **keine abschließende Stellungnahme möglich (Nachforderung)**<br><br>Im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes V + E Nr. XIII sind unter Textliche Hinweise – Nr. 3 (Versickerung von Niederschlagswasser) die wasserrechtlichen Belange berücksichtigt.<br><br>**4. Wasserrecht (wassergefährdende Stoffe): (Sachbearb.** [redacted]<br><br>☒ **o.E.** ☐ **zulässig mit** ☐ **Auflagen /** ☐ **Hinweisen**<br>☐ **Ablehnung** ☐ **keine abschließende Stellungnahme möglich (Nachforderung)**<br><br>**5. Naturschutz: (Sachbearb.** [redacted]<br><br>☒ **o.E.** ☐ **zulässig mit** ☐ **Auflagen /** ☐ **Hinweisen**<br>☐ **Ablehnung** ☐ **keine abschließende Stellungnahme möglich (Nachforderung)**<br><br>In den Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans „Nahversorgung Breslauer Straße“ befinden sich bereits die erforderlichen Festsetzungen zu den naturschutzrechtlichen Belangen. Mit diesen sowie mit den vorgelegten Unterlagen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und der Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange besteht Einverständnis. Die naturschutzrechtlichen Belange finden auf dem Planblatt sowie in der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend Berücksichtigung. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Q 70 | Stadt Fürth – Ordnungsamt<br>Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz<br>Schreiben vom 14.08.2026 | | |
| | **6. Klimaschutz:** **(Sachbearb.** [redacted]<br><br>☐ **o.E.** ☐ **Maßnahme wird begrüßt /** ☐ **Maßnahme wird kritisch gesehen mit** ☐ **Auflagen /** ☒ **Hinweisen**<br>☐ **Ablehnung** ☐ **keine abschließende Stellungnahme möglich (Nachforderung)**<br><br>Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Breslauer Straße“ ist aus Klimaschutzsicht als flächenschonende Erweiterung grundsätzlich positiv, da ein bestehender Nahversorgungsstandort gesichert wird. Die Erweiterung um ca. 10 m nach Süden führt jedoch zu zusätzlicher Versiegelung; deshalb ist die konsequente Umsetzung der vorgesehenen Dachbegrünung und landschaftlich einbindender Ausgleichsflächen am Südrand zentral, um Wärmebelastung und Wasserhaushalt auszugleichen. Zur Nutzung positiver Synergieeffekte und zur Deckung des Strombedarfs stromintensiver Betriebsgeräte wird die Belegung der begrünten Flachdächer mit PV-Anlagen nahegelegt. Wichtig ist zudem, die versickerungsfähigen Vegetationsflächen dauerhaft zu erhalten. | | |

**INTERN**

**Vorwort:**
Die innerstädtischen Dienststellen sind mit Schreiben vom 03.07.2026 und mit Frist bis zum 07.08.2026 beteiligt worden. Zu diesem Zweck sind ihnen die Unterlagen zur Bauleitplanung (Planblatt, Begründung und Gutachten) mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet worden.

Von folgenden Adressaten liegen Stellungnahmen ohne Anregungen und/oder abwägungsrelevante Hinweise vor:

- Nr. 3 Abf (Amt für Abfallwirtschaft) – E-Mail vom 07.07.2026
- Nr. 5 Stadtplanungsamt, Abteilung Verkehrsplanung – E-Mail vom 24.08.2026
- Nr. 10.3 SVA (Straßenverkehrsamt) – E-Mail vom 24.07.2026
- Nr. 13 infra fürth verkehr gmbh – E-Mail vom 07.07.2026
- Nr. 16.2 AWS (Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung) – E-Mail vom 13.08.2026

Von folgenden Adressaten liegen keine Stellungnahmen vor:

- Nr. 4 SpA/Ust/Vm
- Nr. 6 Ref. I
- Nr. 8 LA
- Nr. 9 Ref. II
- Nr. 10.1 Ref. III
- Nr. 11.1 Ref. IV
- Nr. 11.2 JgA
- Nr. 12 infra fürth gmbh – Service
- Nr. 14 infra fürth Wasserwerk
- Nr. 16.1 Ref. VI
- Nr. 18 StEF (Stadtentwässerungsbetrieb)
- Nr. 19 GWF
- Nr. 20 BaF und Untere Denkmalschutzbehörde

Die vorliegenden Stellungnahmen sind bezüglich der enthaltenen Anregungen und Hinweise geprüft worden. Im Folgenden wird der Inhalt dieser Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) entsprechenden Abwägungsvorschlägen (mittlere Tabellenspalte) und Beschlussvorschlägen (rechte Tabellenspalte) gegenübergestellt:

| Nr. | STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG | BESCHLUSSVORSCHLAG |
|---|---|---|---|
| 1 | Katastrophenschutz<br>Stellungnahme vom 21.07.2026 | | |
| | Die geplante Maßnahme befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche „Bombardierung“ nach dem Entmunitionierungsplan der Stadt Fürth, der nach Auswertung der Luftbilder der Alliierten nach Bombenabwürfen im 2. Weltkrieg entstand. | Seitens des Amts für Brand- und Katastrophenschutzes wurde eine Stellungnahme am 21.07.2026 eingereicht. Inhaltlich wurde auf die erforderliche Kampfmittelsondierung im Vorfeld der Bauarbeiten verwiesen. Dieser Sachverhalt ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 5.5 – Kampfmittelbelastung - bereits | **Der Hinweis zur wird zur Kenntnis genommen.** |

| Nr. | STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG | BESCHLUSSVORSCHLAG |
|---|---|---|---|
| 1 | Katastrophenschutz<br>Stellungnahme vom 21.07.2026 | | |
| | Nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) darf die Bebauung eines Grundstücks die Öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO).<br><br>Das Grundstück muss zudem so beschaffen sein, dass es für eine beabsichtigte Bebauung geeignet ist (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).<br><br>Insoweit ist die Freiheit von Kampfmitteln eine besondere Eigenschaft des Baugrundes.<br><br>Eine Negativbescheinigung durch eine Fachfirma für Kampfmittel-Stoffe ist für das Gebiet der Baumaßnahme vor Bodenarbeiten für den „Bauherren" sinnvoll einzuholen, um eine sichere Haftungsfreistellung als Grundstückseigentümer/Bauherr zu erreichen.<br><br>Anbei erhalten Sie die allgemeinen Hinweise des Bayerischen Innenministeriums zur Rechtslage, sowie eine Übersicht der Firmen, die beauftragt werden können.<br><br>Fachfirmen müssen nachweisen können, dass sie die zur Kampfmittelbeseitigung erforderliche Fachkunde gemäß § 9 Sprengstoffgesetz (SprengG) besitzen, oder über Fachpersonal mit entsprechendem Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG in Bezug auf Kampfmittelbeseitigung verfügen. Zudem müssen Sie die Erlaubnis gemäß § 7 SprengG innehaben.<br><br>Bitte beachten Sie unbedingt, dass die Bauherren nur bei Beauftragung einer solchen Fachfirma "auf der sicheren Seite" sind.<br><br>Auf jeden Fall ist besondere Vorsicht bei den Bodenarbeiten nötig. Sollte sich der Verdacht auf Kampfmittel während der Grabungen bestätigen, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Polizeiinspektion Fürth umgehend zu informieren. | entsprechend dargestellt und wird im Weiteren beachtet. Die Beachtung obliegt dem Vorhabenträger. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | ABK/VBG - Amt für Brand- und Katastrophenschutz,<br>Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz<br>Stellungnahme vom 15.09.2026 (verfristet) | | |
| | Seitens ABK bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen in den Planungen berücksichtigt werden:<br><br>Jedes Gebäude, bei dem ein Feuerwehreinsatz möglich sein könnte, muss bis zu einer Entfernung von maximal 50 Metern, von einer für Feuerwehrfahrzeuge geeigneten Zufahrt/Straße erreichbar sein (BayBO Art.5 Abs. 1)<br>Werden darüber hinaus Gebäude errichtet, für welche der bauordnungsrechtlich notwendige zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll (Gebäudeklasse 4 und höher), so sind Straßen in Bezug auf nutzbare Breite und Abstand zum Gebäude so zu planen, dass diese als Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dienen können. Die Bemaßung soll in Anlehnung an die Technische Baubestimmung BayTB A 2.2.1.1 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auch für öffentliche Verkehrsflächen als Planungsgrundlage dienen.<br><br>Bei Sackstraßen mit einer Länge von mehr als 200 Metern ist an deren Ende eine geeignete Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.<br><br>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.<br>Neben der Technischen Regel W 405 (A) des DVGW bestehen seitens der Feuerwehr folgende grundsätzlichen Anforderungen:<br>Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme jederzeit leicht ermöglichen und Unterflurhydranten nicht im Bereich von Parkflächen liegen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Somit dürfen die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die der Löschwasserversorgung dienen, 150 Meter nicht übersteigen. | Seitens des Amts für Brand- und Katastrophenschutzes, Abteilung vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz wurde eine Stellungnahme verspätet am 15.09.2026 eingereicht. Inhaltlich wurde auf die Belange des Brandschutzes hinsichtlich der Erreichbarkeit der Gebäude sowie die ausreichende Löschwasserversorgung hingewiesen. Die Belange des Brandschutzes werden auf Ebene des Bebauungsplans bearbeitet und können auf dieser Planungsebene als beachtet angesehen werden. An der Erschließungssituation werden durch die Planung keine Änderungen vorgenommen. Die Befahrbarkeit ist für Feuerwehr und Rettungsdienst in allen relevanten Fahrbeziehungen gegeben. Im Detail obliegt die Beachtung der konkreten Bauumsetzung dem Vorhabenträger. | **Die Hinweise zum Brandschutz werden berücksichtigt.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | ABK/VBG - Amt für Brand- und Katastrophenschutz,<br>Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz<br>Stellungnahme vom 15.09.2026 (verfristet) | | |
| | Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit 1.600 l/min (96 m³/h), jeweils für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 | GrfA - Grünflächenamt<br>Stellungnahme vom 08.07.2026 | | |
| | Seitens GrfA gibt es folgende Anmerkungen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung:<br><br><u>Planblatt Textliche Festsetzungen §5</u><br>Es muss heißen: "Ausführungsstandards für <u>Baum</u>pflanzungen der Stadt Fürth" (siehe Anlage).<br>Beim Unterpunkt „Dachbegrünungspflicht“ ist die Nennung des einschlägigen Regelwerks sinnvoll:<br>• Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen, 6. Ausgabe 2018, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, D-53111 Bonn<br><br><u>Planblatt Textliche Festsetzungen §6.1</u><br>Die einschlägigen Regelwerke zum Schutz von Bäumen auf Baustellen sollten explizit genannt werden:<br>• R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023, FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Straße 15-17, 50999 Köln)<br>• ZTV-Baumpflege (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege; Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn; Ausgabe 2017) | Seitens des Grünflächenamtes wurde am 08.07.2026 eine Stellungnahme mit Hinweisen und Empfehlungen für die festgesetzte Grünordnung übermittelt.<br><br>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die R SBB wird bereits in den Festsetzungen unter 6.1 zitiert und genannt. Die ZTV wird in der Begründung ebenfalls explizit benannt.<br><br>Es werden Optimierungen der Grünordnungsfestsetzungen empfohlen, die wie folgt berücksichtigt werden:<br>Der empfohlene höhere Kräuteranteil von mindestens 50 % sowie die Klarstellung zu den Obstbäumen wird als redaktionelle Ergänzung übernommen. | **Die Hinweise werden berücksichtigt.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 | GrfA - Grünflächenamt<br>Stellungnahme vom 08.07.2026 | | |
| | Planblatt Textliche Festsetzungen §6.2<br>• Aufgrund der langjährigen Erfahrung des GrfA mit Ansaaten wird ein deutlich höherer Kräuteranteil > 50% empfohlen, Gräser werden mit der Zeit ohnehin dominant.<br>• Für Obsthochstämme wird folgende Pflanzqualität empfohlen: „regionaltypische Obstsorte, Hochstamm, 2-jährige Veredelung auf Sämlingsunterlage, wurzelnackt, Stammhöhe 160 bis 180 cm, Stammumfang mindestens 7 cm in 1 m Höhe“<br>Diese Pflanzqualität ist einfacher auf dem Markt erhältlich und hat einen deutlich besseren Anwachserfolg.<br>• Die Angaben zu den Mähzeitpunkten in §5 und §6.2 stehen im Widerspruch. Sinnvoll wären folgende Vorgaben: frühester Mähzeitpunkt 01.07., vorzugsweise Balkenmäher, kein Mulchen, Mähgut entfernen, keine Düngung;<br><br>Ggf. ist analog dazu die Begründung anzupassen. | Der Mahdzeitpunkt wird wie vorgeschlagen ab dem 1.7. im Sinne der Klarstellung vereinheitlicht. In beiden Fällen ist eine Mahd mit Messerbalken empfehlenswert, dies wird so als Klarstellung in die Planung aufgenommen. Die Unzulässigkeit des Mulchens, die Entfernung des Mähguts sowie die Unzulässigkeit von Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel wurde in der Planung bereits berücksichtigt.<br><br>Die Stellungnahme insgesamt wird zur Kenntnis genommen, die gewünschten redaktionellen Hinweise auf einschlägige Regelwerke, die Bezeichnung einer Festsetzungskorrektur der Grünordnung werden im Sinne der Klarstellung in die Festsetzungen aufgenommen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.2 | Rechtsamt<br>Stellungnahme vom 07.08.2026 | | |
| | Zu den geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. XIII „Nahversorgung Breslauer Straße" gibt es seitens RA folgende Anmerkungen:<br><br>**Textliche Festsetzungen:**<br><br>**Festsetzung Nr. 1:**<br>Die angegebene Rechtsgrundlage § 9 Abs. 7 BauGB betrifft nur die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches. Dass der spätere Plan in seinem Geltungsbereich der früheren Planung vorgeht, ergibt sich ohnehin (vgl. Söfker/Koch in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/Z/B/K), Stand: 01/2026, § 1 BauGB, Rn. 254b). Regelungsgehalt dürfte demnach also nur sein, dass mit | Die Stellungnahme des Rechtsamts der Stadt Fürth vom 07.08.2026 wird wie folgt gewürdigt:<br><br>Es werden Rechtsausführungen zum Verhältnis von bestehendem Bebauungsplan und geplanter 1. Änderung dargelegt. Die Anmerkung zur angegebenen Rechtsgrundlage wird zur Kenntnis genommen, es ergeben sich daraus keine weiteren Veranlassungen. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen es werden folgende Anpassungen vorgenommen:** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.2 | Rechtsamt<br>Stellungnahme vom 07.08.2026 | | |
| | dem Wort „überlagert" klargestellt wird, dass der bisher geltende Planungszustand nicht ausdrücklich aufgehoben wird und somit wieder aufleben würde, wenn die 1. Änderung z.B. nach einem Normenkontrollverfahren aufgehoben werden würde.<br><br>**<u>Festsetzung Nr. 2:</u>**<br>Hier stellt sich allgemein die Frage, warum einerseits ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt wird, in dem Ladennutzungen allgemein zulässig sind und gleichzeitig das Vorhaben anhand des VEP und der festgesetzten Verkaufsflächen konkret beschrieben wird. Will man hier nach § 12 Abs. 3a BauGB vorgehen und die zulässige Nutzung durch Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO allgemein beschreiben? Dann müsste zwingend die von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB geforderte Festsetzung mitaufgenommen werden, da der Plan sonst unwirksam wäre (BVerwG - Urt.v. 09.02.2017 - 4 C 4.16; Bank in Brügelmann, Stand: 04/2026, § 12 BauGB, Rn. 205).<br>Oder soll hier kein Fall des § 12 Abs. 3a BauGB vorliegen, wobei sich dann die Frage stellt, warum das Sondergebiet festgesetzt wird und nicht einfach nur das konkrete Vorhaben?<br><br>Dass das Sondergebiet die Zweckbestimmung Ladengebiet erhält, obwohl mit dem Verbrauchermarkt auch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist, dürfte wohl noch zulässig sein, da dies die einzige Ausnahme ist und diese durch den vorhabenbezogenen B-Plan konkret festgelegt wird. Jedenfalls ist anerkannt, dass die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes neben Kerngebieten und für großflächige Einzelhandelsbetriebe bestimmten Sondergebieten, auch durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden kann (Söfker in E/Z/B/K, § 11 BauNVO, Rn. 42). (Bei der Legende zu den Planzeichen wird hingegen von einem Sondergebiet gern. § 11 Abs. 3 BauGB gesprochen, was zu der Zweckbestimmung Ladengebiet nicht passt!) | Es werden die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung hinterfragt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der bereits festgesetzten Art der baulichen Nutzung fortgeführt.<br>Die Änderung des Bebauungsplans wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ dient dabei der planungsrechtlichen Einordnung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen. „Ladengebiete“ sind ausdrücklich als mögliche Ausprägung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO genannt. Für Sonstige Sondergebiete sind sowohl Zweckbestimmung als auch die Art der zulässigen Nutzung konkret festzusetzen. Damit wird das bereits im Ur-Bebauungsplan getroffene Vorgehen konsequent fortgeschrieben. Im Detail erfolgte die Absicherung der konkreten Nutzung ausschließlich im Durchführungsvertrag.<br><br>Da im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebiets zugleich eine bauliche Nutzung allgemein beschrieben wird, wird die gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB erforderliche bedingende Festsetzung ergänzend aufgenommen und somit der Anregung Rechnung getragen. Danach sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen | **Der Hinweis wird berücksichtigt.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.2 | Rechtsamt<br>Stellungnahme vom 07.08.2026 | | |
| | | ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit wird sichergestellt, dass neben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausschließlich das konkret abgestimmte und vertraglich gesicherte Vorhaben zulässig ist.<br><br>Textlich wird folgende Konkretisierung ergänzt: „*Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“*<br><br>Die im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag konkretisierten Verkaufsflächen und Nutzungen werden dadurch verbindlich abgesichert. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags bleiben nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB grundsätzlich möglich.<br><br>Die Legende der Planzeichnungen wird redaktionell angepasst, so dass hier die Zweckbestimmung „Ladengebiet“ mit § 11 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird.<br><br>Der großflächige Verbrauchermarkt wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag konkret bestimmt und abgesichert. Die Festsetzung des Sondergebiets bleibt hierfür als planungsrechtlicher Rahmen bestehen. Die Beurteilung der Auswirkungen bleibt von der vorliegenden redaktionellen und klarstellenden Anpassung unberührt. | **Der Hinweis wird berücksichtigt.**<br><br>**.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.2 | Rechtsamt<br>Stellungnahme vom 07.08.2026 | | |
| | Etwas unklar könnte die Festsetzung sein, dass alle Ladengeschäfte baulich und räumlich getrennt zu errichten und zu betreiben sind. Denn zumindest bzgl. der Gebäude gibt es ja wohl eine bauliche Verbindung. Ggf. kann dies noch etwas präzisiert werden. | Es erfolgt eine Klarstellung zur räumlichen Trennung der eigenständigen Nutzungseinheiten innerhalb eines Gebäudes. | **Der Hinweis wird berücksichtigt.** |
| | **<u>Festsetzung Nr. 3:</u>**<br>Hier sollte man zur Vollständigkeit auch in der textlichen Festsetzung benennen, dass das Maß der baulichen Nutzung auch durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt wird. | Es wird eine Anregung zur Präzisierung der getroffenen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Festsetzung des Vollgeschosses ist zeichnerisch bereits erfolgt. Die textliche Festsetzung wird diesbezüglich präzisiert. Es entsteht damit aber kein neuer Regelungscharakter.<br>Die zulässige Geschossigkeit ergibt sich somit aus dem vorausgegangenen Bebauungsplan. | **Der Hinweis wird berücksichtigt.** |
| | **<u>Festsetzung Nr. 4:</u>**<br>Hier sollte in die textliche Festsetzung mitaufgenommen werden, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dies ergibt sich zwar aus der Begründung (Ziff. 6.3). Allerdings hat die Festsetzung der abweichenden Bauweise im normativen Teil des Bebauungsplanes durch Text oder Zeichnung zu erfolgen. Die bloße Erläuterung in der Begründung reicht nicht aus (vgl. OVG Lüneburg - B.v. 15.4.2008 - 1 MN 58/08; Blechschmidt in E/Z/B/K, § 22 BauNVO, Rn. 43). Daher sollte man hier kein Risiko eingehen. | Es wird eine Präzisierung der getroffenen Festsetzung zur abweichenden Bauweise angeregt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da für Gebäude eine gegenüber der offenen Bauweise erhöhte Gebäudelänge von bis zu 106 m zugelassen werden soll. In der offenen Bauweise sind Gebäude zwar mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die zulässige Gebäudelänge ist jedoch auf maximal 50 m beschränkt. § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht insoweit die Festsetzung einer von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichenden Bauweise.<br><br>Hinsichtlich der abweichenden Bauweise wird die Festsetzung um den Passus „Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten“ ergänzt. | **Der Hinweis wird berücksichtigt.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.2 | Rechtsamt<br>Stellungnahme vom 07.08.2026 | | |
| | | Damit wird klargestellt, dass ausschließlich hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge von den Vorgaben der offenen Bauweise abgewichen wird. Im Übrigen bleibt das städtebaulich beabsichtigte Prinzip der offenen Bauweise zu den Nachbargrundstücken, insbesondere die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, verbindlich erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch die festgesetzten Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken bestimmt.<br>Die Begründung wird an die ergänzte textliche Festsetzung redaktionell angepasst und konkretisiert lediglich das Verhältnis im Inneren des Baufensters. | |
| | **<u>Festsetzung Nr. 5:</u>**<br>Die Festsetzung einer Pflicht zur Mahd in bestimmten Abständen wurde durch die Rechtsprechung schon kritisch beurteilt. Hier ist besonders darauf zu achten, dass die nötige bodenrechtliche Relevanz begründet werden kann, wenn diese Verpflichtung auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden soll (vgl. hierzu Gierke in Brügelmann, Stand: 04/2026, § 9 BauGB, Rn. 800 u. 805). | Der Hinweis auf die erforderliche bodenrechtliche Relevanz wird aufgegriffen. Die Begründung wird deshalb um eine konkret auf die jeweiligen Grünflächen bezogene Erläuterung ergänzt. Darin wird dargelegt, dass die Pflegevorgabe nicht lediglich der allgemeinen Grünordnung oder einer von der Bodennutzung losgelösten Pflege dient, sondern erforderlich ist, um den festgesetzten Entwicklungs- und Funktionszustand der Fläche dauerhaft zu erhalten. Ohne die festgelegte Pflege wäre insbesondere eine Verbuschung beziehungsweise eine Entwicklung zu einer artenärmeren Vegetationsstruktur zu erwarten; die beabsichtigte Funktion der Fläche für Natur und Landschaft könnte dann nicht dauerhaft gewährleistet werden. | **Der Hinweis wird berücksichtigt.** |
| | Die Vorschlagsliste für die Bepflanzungen sollte aus Gründen der Übersichtlichkeit direkt nach der Festsetzung Nr. 5 erscheinen. | Die Vorschlagsliste für die Bepflanzungen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit unmittelbar im Anschluss an die Festsetzung Nr. 5 aufgenommen. Es handelt sich hierbei um eine | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.2 | Rechtsamt<br>Stellungnahme vom 07.08.2026 | | |
| | **<u>Festsetzung Nr. 6.1:</u>**<br>Statt von „Erstellung" soll hier wohl „Erhaltung" gemeint sein. Der letzte Satz ist sprachlich unklar. | redaktionelle Anpassung ohne materielle Änderung der Planung.<br><br>Die Formulierung wird im Sinne der Klarstellung angepasst. | **Der Hinweis wird berücksichtigt.** |
| | Die Verpflichtung, die zu erhaltenden Bäume bei Abgang zu ersetzen, sollte ggf. auch in der Festsetzung selbst geregelt werden, da es ja ein maßgeblicher Regelungsgehalt ist, ob nur die momentan bestehenden Bäume individuell zu erhalten sind, oder das entsprechend „Grün" aus städtebaulichen Gesichtspunkten dauerhaft bestehen bleiben soll, also die Bäume auch nach Abgang zu ersetzen sind. | Der Hinweis die zu erhaltenden Bäume bei Abgang zu ersetzen wird aufgegriffen und redaktionell in die Festsetzung Nr. 6.1 aufgenommen. | |
| | Gibt es einen Grund, warum hier beim Ersatz auf die „örtliche Baumschutzsatzung" (korrekt wäre der Begriff Baumschutz<u>verordnung</u>) abgestellt wird und nicht auf die Standards des B-Plans, wie bei Festsetzung Nr. 5? Hierbei ist zu bedenken, dass bei Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung der Umfang nicht direkt aus der Verordnung zu bestimmen ist, sondern durch die Stadt erst konkret festgelegt wird (vgl. § 5 Abs. 1 und 3 BaumSchVO). | Die Formulierung in der Begründung wird angepasst und auf die einschlägige Baumschutzverordnung hingewiesen. | |
| | In der Begründung (Ziff. 6.8.3) wird im vorletzten Satz davon gesprochen, dass die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten sind. Wie verhält sich dies zum kurz davor stehenden Satz, dass die explizit dargestellten Bäume und Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind? Gibt es weitere Bäume, die nicht explizit dargestellt sind und daher zu erhalten, aber nicht zu ersetzen sind? Dies sollte klargestellt werden bzw. wenn der Satz keinen eigenen Anwendungsbereich hat, sollte er gestrichen werden, damit keine Widersprüchlichkeiten entstehen.<br><br>Insoweit ist auch unklar, worauf sich der letzte Satz der Begründung bezieht, also ob es um Ausnahmen vom Erhaltungsgebot, oder von der zulässigen Rodungszeit geht. Weiterhin ist unklar, warum hier von der uNB oder der Stadt Fürth gesprochen wird. Wo soll der Unterschied sein? | Das Erhaltungsgebot bezieht sich vor allem auf die Bäume, die im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans festgesetzt und auch gepflanzt wurden, die entsprechende zeichnerische Darstellung wird im Sinne der Klarstellung auf den Bestand angepasst. In der Begründung wird die Aussage zum Erhalt der Bäume sowie zu möglichen Ausnahmen hinsichtlich der Rodung und des Zeitraums angepasst. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.2 | Rechtsamt<br>Stellungnahme vom 07.08.2026 | | |
| | **<u>Festsetzung Nr. 6.2:</u>**<br>Bei der Rechtsgrundlage sollte auch § 1a Abs. 3 BauGB mitangegeben werden. Ebenso (in der Begründung) auch der § 9 Abs. 1 Nr. 20, da es hier ja auch wieder um dauerhafte Pflegemaßnahmen geht und die Nr. 25 hierfür nicht ausreichen wird. Unklar ist die Angabe von § 9 Abs. 4 BauGB iVm. Art. 44a BayBO. Hier wird doch nur geregelt, inwieweit Solaranalagen neben der Dachbegründung zulässig sind und keine Verpflichtung iSd. Art. 44a BayBO. Kann die Fläche für die nun durch die Erweiterung anstehende Ausgleichsmaßnahme zeichnerisch innerhalb der Fläche der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme gekennzeichnet werden? Falls nein dürfte aber auch die Angabe der Fl.Nr. ausreichen. | Die einschlägigen Rechtsgrundlagen werden klarstellend sowohl in die Satzung als auch in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis auf den Art. 44a BayBO wird gestrichen. Auswirkungen auf die Festsetzungen ergeben sich nicht.<br>Eine entsprechende Kennzeichnung der Ausgleichsmaßnahme hinsichtlich der Nutzung des Gründachs kann im zeichnerischen Teil nicht umgesetzt werden, klarstellend wird die Flurstücksnummer noch ergänzt. | **Der Hinweis wird berücksichtigt.** |
| | **<u>Festsetzung Nr. 8:</u>**<br>Die angegebene Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB trägt dies nur, soweit es um bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen geht. Dies mag für die konkreten Voraussetzungen von Gaskühler und CO2-Kälteanlage noch zutreffen. (Allerdings ist die Einschränkung, dass bei kürzeren Betriebszeiten auch höhere Werte verträglich sein können sehr unbestimmt. Hieraus ergibt sich nicht, in welchem Umfang die kürzeren Betriebszeiten vorliegen müssen und welche erhöhten Werte dann verträglich sein „können". Somit besteht die Gefahr, dass die festgelegten Schalleistungspegel einfach unterlaufen werden könnten.) | Der Einwand zur Rechtsgrundlage wird berücksichtigt. Die Anforderungen an die haustechnischen Anlagen, insbesondere an den Gaskühler und die $CO_2$-Kälteanlage, dienen dem Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie können als technische Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschimmissionen auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden. Die Vorgaben des Immissionsschutzrechts bleiben dabei unberührt.<br><br>Die im Schallschutzgutachten angesetzten immissionswirksamen Schalleistungspegel werden verbindlich und eindeutig geregelt. Für den Gaskühler ist ein maximaler Schalleistungspegel von 75 dB(A), für die $CO_2$-Kälteanlage ein maximaler Schalleistungspegel von 85 dB(A), jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum, einzuhalten. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht ton- oder impulshaltig sein und keine erhöhten tieffrequenten Geräuschanteile aufweisen. Bedenken wurden seitens des Immissionsschutzes nicht mitgeteilt. Abweichungen bedürfen des konkreten Nachweises | **Der Hinweis wird berücksichtigt.** |

| 10.2 | Rechtsamt<br>Stellungnahme vom 07.08.2026 | | |
|---|---|---|---|
| | | im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Die Bedenken werden nicht geteilt und an der Festsetzung festgehalten. | |
| | Die festgelegten Betriebs- und Anlieferzeiten können hingegen definitiv nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden (Söfker/Wienhues in E/Z/B/K, § 9 BauGB, Rn. 209 mwN). Allerdings hat es das OVG Münster für zulässig erachtet, dass im erweiterten Festsetzungsspielraum bei Sondergebieten gern. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Betriebszeiten festgelegt werden; jedenfalls soweit dabei nur die Nachtbetrieb nach der TA Lärm ausgeschlossen wird (OVG Münster - Urt.v. 16.10.2017 -2D 61/16.NE; Bischopink in Bönker/ Bischopink, 3. Aufl. 2026, § 11 BauNVO, Rn. 47; Stock in König/ Roeser/Stock, 6. Aufl. 2025, § 11 BauNVO, Rn. 16).<br><br>Insoweit sollte dies im Hinblick auf § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB erst recht beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten und dann wohl auch die vorgesehene Festsetzung tragen, die ja zeitlich (7 bis 20 Uhr) über den reinen Ausschluss des Nachtbetriebs hinausgeht. Eine positive Bestätigung hierzu konnte jedoch bisher in Rspr. und Literatur nicht gefunden werden. | Die Regelung der Betriebs- und Anlieferzeiten wird nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt. Sie erfolgt vorhabenbezogen auf Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB und wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag eindeutig abgesichert. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit des konkreten Vorhabens nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung gebunden. Die Rechtsangabe der Überschrift zu Nr. 8 wird klarstellend ergänzt.<br><br>Die Festsetzung hinsichtlich des zulässigen Lieferzeitraums von 6.00 bis 22.00 Uhr dient dem Schutz der umliegenden Siedlungsflächen. Nur der Apothekennotdienst bildet hier eine Ausnahme, die in Abwägung aller Belange der Bevölkerung im Umfeld zu Gute kommt und somit auch als vertretbar zu erachten ist. | |
| | **<u>Festsetzung Nr. 9:</u>**<br>Bei der Rechtsgrundlage sollte beim Art. 81 BayBO noch Abs. 1 Nr. 1 mithinzugefügt werden.<br><br>Die Festsetzung spricht nur von Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 10 ° Neigung. Laut zeichnerischer Festsetzung sind auch Pultdächer zulässig, wenn auch nicht im jetzigen Erweiterungsbereich. Hier darf kein Widerspruch entstehen. Daher sollte in die textliche Festsetzung mitaufgenommen werden, dass auch Pultdächer zulässig sind und ob sich die Vorgabe mit max. 10° Neigung auch auf sie bezieht, oder nur auf die Flachdächer. | Die gewünschte Ergänzung wird redaktionell hinzugefügt.<br><br>Hinsichtlich der zulässigen Dachform wird in der textlichen Festsetzung klarstellend noch das Pultdach aufgenommen. | **Der Hinweis wird berücksichtigt.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.2 | Rechtsamt<br>Stellungnahme vom 07.08.2026 | | |
| | **Sonstiges:**<br><br>**Überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen (Ziff. 6.4 der Begründung):**<br>Im Hinblick auf die Aussage der Begründung, dass die Baukörperfestsetzungen keinen Spielraum zulassen, sei lediglich darauf hingewiesen, dass die Ausnahmemöglichkeit nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO (Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden) nicht durch B-Plan ausgeschlossen werden kann (Blechschmidt in E/Z/B/K, § 23 BauNVO, Rn. 39). | Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. | |
| | **Flächen für Stellplätze (Ziff. 6.5. der Begründung):**<br>Hier stellt sich zunächst die Frage, ob die Anzahl der Fahrradabstellplätze und die Anforderungen an deren Ausgestaltung festgesetzt werden sollen. Die Formulierung deutet zwar daraufhin, eine entsprechende textliche, oder zeichnerische Festsetzung ist jedoch nicht vorhanden (ausgenommen der zeichnerischen Festsetzung der Stellplatzflächen). Die angegebene Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB betrifft ohnehin nur die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und ermöglicht keine Regelung zu deren Ausgestaltung. Es sollte abgeklärt werden, ob hier eine verbindliche Regelung gewollt ist, die dann wohl nur als eigenständige Festsetzung außerhalb des üblichen Regelungskatalogs möglich ist, da der vorhabenbezogene B-Plan bei den Festsetzungsmöglichkeiten an den üblichen Typenzwang ja nicht gebunden ist, § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. | Die textliche Festsetzung wird ergänzt und der Hinweis zur Rechtsgrundlage wird aufgenommen. | **Der Hinweis wird berücksichtigt.** |
| | **Hinweis Nr. 2:**<br>Soll hier eine Handlungspflicht des Bauherrn bestehen, vorher zu untersuchen, oder nur eine Empfehlung ausgesprochen werden (so klingt es in der Begründung)? Bei einem konkreten Verdacht sollte im Rahmen der Abwägung klar dargestellt und begründet werden, warum man meint, dass entweder eine Empfehlung ausreicht, oder eine Verpflichtung ausgesprochen werden muss. | Nach derzeitiger Erkenntnislage liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, die eine allgemeine, vor Durchführung des Vorhabens zu erfüllende Untersuchungspflicht rechtfertigen. Eine pauschale Verpflichtung des Vorhabenträgers zu Voruntersuchungen wird daher nicht festgesetzt. Die in der Begründung enthaltene Empfehlung dient der vorsorgenden Information des Bauherrn und entbindet diesen nicht von den ohnehin bestehenden Verpflichtungen nach den | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.2 | Rechtsamt<br>Stellungnahme vom 07.08.2026 | | |
| | | bodenschutzrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.<br><br>Ergeben sich im Zuge von Erdarbeiten oder aufgrund neuer Erkenntnisse konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen, Auffüllungen, Altablagerungen oder andere relevante Belastungen, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen, die zuständige Fachbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen. Erforderliche Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind dann vor der Fortführung der Arbeiten durchzuführen beziehungsweise behördlich festzulegen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 15 | infra fürth gmbh – Technischer Kundendienst<br>Stellungnahme vom 09.07.2026 | | |
| | Zu der vorgesehenen Maßnahme geben wir folgende Stellungnahme ab:<br><br>**Stromversorgungsnetz**<br>Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans V + E Nr. XIII „Nahversorgung Breslauer Straße“ befinden sich keine öffentlichen elektrischen Versorgungsleitungen.<br><br>Im Plangebiet verlaufen jedoch vier elektrische Versorgungsleitungen, die von der vorhandenen Trafostation ausgehen und der Stromversorgung des gesamten Nahversorgungszentrums dienen.<br>Diese Leitungen sind bei allen weiteren Planungen, Bauausführungen und Eingriffen in den Untergrund entsprechend zu berücksichtigen. | Seitens der infra fürth gmbH – technischer Kundendienst wurde am 09.07.2026 eine Stellungnahme mit Hinweisen und Empfehlungen für die Versorgung des Plangebiets übermittelt.<br><br>Die Aussage zur Lage der Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Lage der Stromleitungen wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung berücksichtigt. Erforderliche Abstimmungen erfolgen rechtzeitig vor dem Beginn der Bauarbeiten. | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |

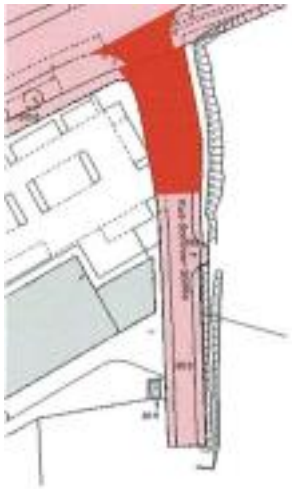
| | | | |
|---|---|---|---|
| 15 | infra fürth gmbh – Technischer Kundendienst<br>Stellungnahme vom 09.07.2026 | | |
| | Darüber hinaus wird auf die bereits vorhandenen elektrischen Versorgungsleitungen im bestehenden öffentlichen Straßenkörper sowie auf die bestehende Trafostation hingewiesen. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Beginn etwaiger Bauarbeiten bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzufragen und vor Ort zu überprüfen.<br><br>**Gas- und Wasserversorgungsnetz**<br>Bei der im Lageplan blau dargestellten Wasserleitung DA 63 HDPE, im genannten Instruktionsbereich, handelt es sich um eine wichtige Wasserhausanschlussleitung, die besonders zu beachten ist.<br><br>Bei der im Lageplan rot dargestellten Gasleitung DA 90 HDPE, im genannten Instruktionsbereich, handelt es sich um eine wichtige Gashausanschlussleitung, die ebenfalls besonders zu beachten ist.<br><br>Seitens der infra fürth gmbh sind an den bestehenden Gas- und Wasserleitungen keine Arbeiten vorgesehen.<br><br>Die Baustelleneinrichtungsfläche ist ggf. so anzupassen, dass die vorhandenen Gas- u. Wasserleitungen nicht überbaut werden und jederzeit frei zugänglich sind.<br><br>Die Tiefenlage der Leitungen kann nicht exakt angegeben werden. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist durch Suchschlitze in Handschachtung festzustellen.<br><br><u>Bauliche Anlagen / bauliche Auflagen:</u><br>Unsere Leitungen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die unten genannten Mindestabstände sind einzuhalten.<br><br>**<u>Allgemeine Auflagen zu Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen</u>**<br><br>Eine Überbauung unserer Leitungen ist unzulässig, Beschädigungen an unseren Leitungen sind sicher auszuschließen. | Die Lage der Wasser- und Gasleitungen wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung berücksichtigt. Erforderliche Abstimmungen erfolgen rechtzeitig vor dem Beginn der Bauarbeiten. Nach jetzigem Kenntnisstand ergeben sich aus der Erweiterung keine Auswirkungen auf die bestehenden Leitungen.<br><br>Da mit der vorliegenden Planung eine Bebauung nur im Bereich der bestehenden Gebäude | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 15 | infra fürth gmbh – Technischer Kundendienst<br>Stellungnahme vom 09.07.2026 | | |
| | Kosten für eventuell notwendige Änderungen an den bestehenden Leitungstrassen oder Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.<br><br><u>Einzuhaltende Abstände zu unseren Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen:</u><br>- Lichter Mindestabstand bei Parallelverlegung 1,0 m<br>- Lichter Mindestabstand bei kreuzender Verlegung 0,4 m<br>- Lichter Mindestabstand von Fundamenten 1,5 m<br>- Lichter Abstand bei Baumpflanzungen gem. Baumschutzverordnung 2,5 m<br><br><u>Zusätzliche Vorgaben zu unseren Stromversorgungsleitungen:</u><br>Bei seitlichen Näherungen oder Parallelführungen mit anderen Rohrleitungen oder Kabeln darf ein horizontaler Abstand von 0,40 m grundsätzlich nicht unterschritten werden. Der vertikale Abstand von 0,40 m zu den Stromkabeln muss auch bei Leitungskreuzungen eingehalten werden. Der horizontale Abstand von 1,00 m zu Hochspannungsleitungen darf nicht unterschritten werden. Zur Vermeidung von Schäden bei einer Lichtbogenbildung im Fehlerfall ist bei allen Leitungen bei der Unterschreitung des Mindestabstandes von 0,40 m zu Stromkabeln durch den Einbau geeigneter Bauteile, wie z.B. Kabelschutzplatten, die elektrische Trennung zu sichern.<br><br>Die erforderlichen Maßnahmen sind grundsätzlich mit der infra fürth gmbh abzustimmen.<br><br>Vor Beginn der Arbeiten ist eine Einweisung durch die infra fürth gmbh erforderlich.<br><br>Grabenlose / nicht konventionelle Bauweisen, z.B. der Einsatz von Bodenverdrängungsraketen und von Spülbohrtechniken usw., im Bereich der Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen, sind unzulässig, hier ist offen mittels Handschachtung zu arbeiten. | vorgesehen ist, können die Leitungen auch weiterhin freigehalten werden. Es erfolgt an den Bestandsleitungen grundsätzlich keine Änderung, deshalb können die übermittelten Mindestabstände eingehalten werden, sofern das im Bestand bereits berücksichtigt wurde.<br><br>Die erforderliche Abstimmung mit dem Einwendungsgeber erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn.<br><br>Die Bauweise für eventuelle Leitungsverlegungen wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit dem Versorger abgestimmt.<br><br>Aus der vorliegenden Stellungnahme ergeben sich keine weiteren Veranlassungen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 15 | infra fürth gmbh – Technischer Kundendienst<br>Stellungnahme vom 09.07.2026 | | |
| | Die bauausführende Firma hat sich unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme über die genaue Lage der Gas-, Wasser-, Strom- und Fernwärmeleitungen der infra fürth gmbh zu informieren.<br><br>Das Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gas-, Wasser-, Strom und Fernwärmeversorgungsleitungen der **infra fürth gmbh** ist zu beachten.<br><br>**Planauskünfte**<br>Sie benötigen eine Planauskunft über die Lage unserer Versorgungsanlagen? Diese erhalten Sie online auf unserer Homepage:<br>Planauskunft – Infos zur Lage der Fürther Leitungen (infra-fuerth.de)<br>Wenn Sie die Pläne im .dwg oder .dxf-Format benötigen, teilen Sie uns das bitte im Bemerkungsfeld mit. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17.1 | TfA (Tiefbauamt – Straßen- und Brückenplanung)<br>Stellungnahme vom 18.08.2026 | | |
| | - Auch die Erweiterungsfläche ist Munitionsverdachtsfläche (wird in den Punkten 5.5 und 7.4 der Begründung auch so erwähnt). | Seitens des Tiefbauamts – Straßen- und Brückenplanung wurde am 18.08.2026 eine Stellungnahme mit Hinweisen und Empfehlungen für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets übermittelt.<br><br>Inhaltlich wurde auf die erforderliche Kampfmittelsondierung im Vorfeld der Bauarbeiten verwiesen. Dieser Sachverhalt ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 5.5 bereits entsprechend dargestellt und wird im Weiteren beachtet. Die Beachtung obliegt dem Vorhabenträger. | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17.1 | TfA (Tiefbauamt – Straßen- und Brückenplanung)<br>Stellungnahme vom 18.08.2026 | | |
| | - Das B-Plan-Gebiet liegt relativ nah an der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Rednitztal der infra fürth (keine weiteren, uns bekannten Maßnahmen – jedoch zeigt die Erfahrung, dass Wassergewinnungsbereiche z.T. über die festgesetzten Schutzzonen hinausgehen und der Versorger hier ggf. Belange/Anmerkungen haben könnte). | Die zuständige Fachbehörde das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat hinsichtlich der Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet Rednitztal keine Bedenken geäußert, so dass hier keine weiteren Veranlassungen notwendig sind. | |
| | - Die festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche des Geh- und Radwegs entlang der Südwesttangente zum Anwesen Brünnleinsweg 102 (Widmung insgesamt als öffentlicher Feld- und Waldweg) endet im aktuellen V+E-B-Plan mit dem Ende des Geltungsbereichs. Warum das entsprechende Stück nicht Teil des neuen Umgriffs ist, ist uns unklar. | Der Umgriff für die Änderung des Bebauungsplans orientiert sich weitestgehend an den ursprünglichen Geltungsbereichsgrenzen. An der Nutzung sowie an der Widmung des Geh- und Radwegs ergibt sich aus der vorliegenden Planung keine Erfordernis dies zu ändern. | |
| | - Der mit dieser Änderung ergänzte Bereich ist entsprechend aus dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 278d "Dambach West südlich der Breslauer Straße" herauszunehmen. | Der Bebauungsplan 278-d ist nicht rechtsverbindlich und entfaltet damit keine Festsetzungen die berücksichtigt werden müssen. Der zukünftige Geltungsbereich wird angepasst. | |
| | - Fahrradstellplätze sind nachzuweisen (Anlage 1 b zu § 2 Abs. 1 Stellplatzsatzung Stadt Fürth). Ob die Kfz-Stellplatzanzahl nach wie vor ausreicht bzw. (lt. Begründung) über das notwendige Maß hinausgeht, kann nicht beurteilt werden.<br><br>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. | Mit der vorliegenden Planung ergibt sich keine Veränderung an den bisherigen Stellplätzen. Die Anzahl der Stellplätze war bisher schon über dem Mindestsatz, so dass sich auch mit der Veränderung der Ladenfläche keine Anpassungserfordernis ergibt. Für das Abstellen von Fahrrädern wurde im Rahnen der Begründung der Schlüssel für die erforderlichen Stellplätze erläutert. Die Beachtung obliegt dem Vorhabenträger im Zuge der Änderungsplanung und ist durch diesen nachzuweisen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17.2 | TfA Str<br>Stellungnahme vom 22.07.2026 | | |
| | **I. Stellungnahme StrV zur Widmung:**<br>Aktuell ist nur eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 86/5 Gem. Dambach (Kurt-Scherzer-Straße) als Ortsstraße gewidmet (der Rest der Kurt-Scherzer-Str wurde damals nicht gewidmet - dazu gibt es einen Durchführungsvertrag gern. § 12 Baugesetzbuch, der allerdings StrV nicht vorliegt). Der in der Anlage Vorentwurf Planblatt als Fuß- und Radweg geplante Weg auf Fl.Nrn. 1306/5 Gem. Fürth und Fl.Nr. 443/1 Gem. Dambach ist gegenwärtig als öffentlicher Feld- und Waldweg, ausgebaut, gewidmet.<br>Siehe Planausschnitt: Rot ist OS; Hinweis: städtisches Grundstück Fl.Nr. 86/5 Gem, ist rosa.<br> | Seitens des Tiefbauamts – Straßen wurde am 22.07.2026 eine Stellungnahme mit Hinweisen und Empfehlungen für Erschließung des Plangebiets übermittelt.<br><br>Die Festsetzung von Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan erfolgt unabhängig von der straßenrechtlichen Widmung. Der Bebauungsplan kann Verkehrsflächen als öffentliche Flächen und insbesondere auch als Fuß- und Radweg planungsrechtlich sichern; die straßenrechtliche Widmung, Umstufung oder Einziehung ist hierfür in einem gesonderten Verfahren nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz vorzunehmen.<br><br>Die bestehende Festsetzung des Geh- und Radwegs wird um „Feldweg“ ergänzt, somit kann der bestehenden Widmung Rechnung getragen werden.<br><br>Für die bislang nicht als Ortsstraße gewidmeten Teile der Kurt-Scherzer-Straße ist ebenfalls im Vollzug zu prüfen, ob eine straßenrechtliche Widmung als Ortsstraße erforderlich ist. Der angesprochene Durchführungsvertrag ist, bei dieser Prüfung sowie bei der Klärung der Erschließungs- und Unterhaltungspflichten zu berücksichtigen. Ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB regelt die Durchführung und Kostentragung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ersetzt jedoch nicht die straßenrechtliche Widmung. | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17.2 | TfA Str<br>Stellungnahme vom 22.07.2026 | | |
| | **Stellungnahme TfA/Bh:**<br>Aus Sicht des Bh wäre ein Verkauf unserer Sicht grundsätzlich möglich, jedoch **nicht** zu empfehlen, da sich die Stadt somit für die Zukunft einschränken würde (Ausbauplanung SpA/Vpl - Gehweg?).<br><br>**Stellungnahme TfA/Anliegerleistungen + StrPl:**<br>Die vorhandene Kurt-Scherzer-Straße wurde mittels Durchführungsvertrag in 2014 errichtet und abgenommen. Insoweit o. E..<br>Für Umsetzung ist Grunderwerb von ESW erforderlich.<br>Weiterführung „Reichsbodenfeld" beachten. | Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine weiteren Veranlassungen. Grundstücksgeschäfte sind diesbezüglich aktuell nicht vorgesehen. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17.2 | TfA StrP (Straßen- und Brückenneubau)<br>Stellungnahme vom 06.07.2026 | | |
| | Soweit ich das auf den Plänen beurteilen kann, ist die LSA hinsichtlich des baulichen Umfelds vorerst nicht betroffen. | Seitens des Tiefbauamts – Straßen wurde am 06.07.2026 eine Stellungnahme mit Hinweisen und Empfehlungen für Erschließung des Plangebiets übermittelt. | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |
| | Allerdings gebe ich hier zu bedenken, dass die Begründung für den Umbau des Marktes dahingehend besteht, die Attraktivität der Einkaufsmöglichkeiten zu steigern. Die Erhöhung der Attraktivität der Einkaufsmöglichkeiten hat das Potenzial auch das Verkehrsaufkommen an den betroffenen Kreuzungspunkten zu steigern. Hierzu gibt es keine Berechnungen/ Annahmen in den angehängten Dokumenten. Hier sollte nachgesteuert werden und vernünftige Annahmen zu einem potenziellen Verkehrsaufkommen nach dem Umbau vorliegen. Nur hierdurch kann beurteilt werden, ob ein Umbau/ Anpassung der Anlagen erforderlich wäre, oder ob der zusätzlich durch den Umbau entstehende Verkehr durch die vorhandene Kreuzungsinfrastruktur/ Lichtsignalanlagen abgewickelt werden kann. Hier auch nochmal der Verweis auf die Situation um die Zirndorfer Brücke und die (vielleicht dauerhafte) Umleitungsstrecke über die Graf- | Die Planung dient dem Umbau und der Modernisierung des bestehenden Nahversorgungszentrums. Mit dem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Verkaufsflächen oder sonstigen Nutzungen vorbereitet, die gegenüber dem Bestand ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen. Vielmehr erfolgt eine Anpassung und Attraktivierung des bestehenden Standorts innerhalb seines bisherigen Einzugsbereichs. Ziel ist die Erhöhung des Warenkorbwertes je Kunde. Eine relevante Zunahme der Kfz-Verkehre an den betroffenen Knotenpunkten ist daher nicht zu erwarten. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17.2 | TfA StrP (Straßen- und Brückenneubau)<br>Stellungnahme vom 06.07.2026 | | |
| | Stauffenberg-Brücke. Das potenziell zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den Umbau hat deshalb auch Auswirkungen auf die Planungsvarianten der Zirndorfer Brücke. | Eine zusätzliche Verkehrsuntersuchung beziehungsweise ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Lichtsignalanlagen ist aus Anlass der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Ebenso sind infolge der Planung keine Anpassungen der bestehenden Knotenpunktgeometrien, Verkehrsführungen oder Lichtsignalprogramme veranlasst. Auswirkungen auf die Planungsvarianten zur Zirndorfer Brücke oder auf eine mögliche Umleitungsführung über die Graf-Stauffenberg-Brücke sind durch den Bebauungsplan daher nicht erkennbar. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur und die Lichtsignalanlagen bleiben unverändert. Gegebenenfalls künftig erforderliche Maßnahmen infolge anderer Verkehrsplanungen oder Verkehrsverlagerungen sind unabhängig von diesem Bebauungsplan zu bewerten und für das vorliegende Verfahren nicht relevant. | |
| | Weiterhin wird die durch den Umbau neue Barrierefreiheit des Nahversorgungszentren angesprochen. Dies passt ebenfalls nicht zum Ausbauzustand der Lichtsignalanlagen an der Graf-Stauffenberg-Brücke. Die LSA Ft261 Breslauer Straße/ Mohnweg ist zwar barrierefrei umgerüstet, jedoch sind die LSA Ft262 Graf-Stauffenberg-Brücke/ Südwesttangente, sowie die LSA Ft264 Heilstättenstraße/ Am Europakanal nicht barrierefrei. Eine generelle barrierefreie Umrüstung/Anpassung der Anlagen wäre im Zuge des Ausbaus des Nahversorgungszentrums empfehlenswert und in Abhängigkeit der potenziellen Verkehrszahlen ggf. auch unabdingbar. | Die bauleitplanerische Zielsetzung einer barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Erschließung des Nahversorgungszentrums bezieht sich auf die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Gebäudeflächen. Die Lichtsignalanlagen Ft262 Graf-Stauffenberg-Brücke/Südwesttangente und Ft264 Heilstättenstraße/Am Europakanal liegen außerhalb des unmittelbaren Regelungs- und Umsetzungsbereichs des Bebauungsplans. Eine Verpflichtung zur barrierefreien Nachrüstung dieser bestehenden Anlagen wird durch die Planung daher nicht ausgelöst. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17.3 | TfA/Bh (Bauhof)<br>Stellungnahme vom 11.08.2026 | | |
| | Bitte beachten sie die beiden untenstehenden Punkte. | Seitens des Tiefbauamts –Bauhof wurde am 11.08.2026 eine Stellungnahme mit Hinweisen zur Bauausführung übermittelt. | **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,** |
| | Die ersten zehn Meter der Baustellenzufahrtstraße müssen asphaltiert werden. | Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehenden asphaltierten Stellplatzflächen, so dass der Forderung ohne weitere Veranlassung nachgekommen werden kann. | |
| | Während der gesamten Baumaßnahme ist die Kurt-Scherzer-Straße sowie die Breslauer Straße sauber zu halten. | Der Hinweis wird an die ausführende Baufirma im Nachgang zur Bauleitplanung übermittelt. | |