

**VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 96  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
C 6	<p><u>Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg</u></p> <p>Die unter Pkt. 4.2.3 im Erläuterungsbericht aufgestellte Behauptung, dass keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vorliegen, ist nicht zutreffend. Laut Pkt. 9.3 der Orientierenden Altlastenuntersuchung des Büros Dr. Heimbucher ist stellenweise mit hohen Schadstoffbelastungen zu rechnen.</p>	<p>Der entsprechende Passus im Erläuterungsbericht wurde geändert. Maßnahmen zur Feststellung von Altlasten und zum Umgang mit schadstoffhaltigem Material werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag vereinbart.</p>

**VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 96  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
E 15	<p><u>Gesundheitsamt Fürth</u></p> <p>Dem <b>FNP</b> wird unter Einhaltung folgender Maßnahmen zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Trink- und Abwasserversorgung ist ausreichend sicherzustellen.</li> <li>• Öffentliche und/oder einem größeren Personenkreis zugängliche Anlagen, Gebäude bzw. Einrichtungen sind nach Möglichkeit behindertengerecht zu gestalten.</li> <li>• Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sind gutachterlich abzuklären. Eventuell erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahmen sind ohne Zugeständnisse und vorrangig vor passiven Maßnahmen durchzuführen.</li> <li>• Die Nutzung von Altlastenverdachtsflächen ist gutachterlich abzuklären.</li> </ul>	<p>Die Frage der Trink- und Abwasserversorgung ist nicht im FNP-Verfahren zu prüfen, die Frage der gesicherten Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.</p> <p>Der Punkt ist nicht im FNP-Verfahren zu prüfen, es wird auf die Abwägung der Anregungen und Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Ein Hinweis auf notwendige Immissionsschutzanforderungen ist Bestandteil des Planblattes der FNP-Änderung. Die konkreten Immissionsschutzanforderungen sind in den nachgeordneten Verfahren zu präzisieren.</p> <p>Eine Orientierende Altlastenuntersuchung des Büros Dr. Heimbucher liegt vor. Aus diesem Gutachten lässt sich kein Erfordernis der Plankennzeichnung des Bereichs nach § 5(3) Nr. 3 bzw. § 9 (5) Nr. 3 BauGB herleiten. Da es sich um einen V+E Plan handelt, werden weitere notwendige Untersuchungen und der Umgang mit Altlasten im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

**VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 96  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 23	<p><u>Deutsche Telekom AG, T-Com, Postfach 90 01 10, 90492 Nürnberg</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p>	<p>Die Anregung ist nicht FNP-relevant, es wird auf den V+E verwiesen.</p>

**VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 96  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
J 36	<p><u>Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände von Seiten der archäologischen Denkmalpflege. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten eventuell auftretende Denkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und unverzüglich gemeldet werden müssen. Es wird gebeten, Bauträger und alle an der Baumaßnahme Beteiligten wie folgt zu unterrichten:</p> <p>„Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.</p> <p>Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911 / 23 58 50, Fax: 23 58 528) mitgeteilt werden.“</p>	<p>Die Anregung ist nicht FNP-relevant. Es wird auf den V+E verwiesen.</p>
J 35	<p><u>Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 10 02 03, 80076 München</u></p> <p>Die Belange der Bodendenkmalpflege sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anregung ist nicht FNP-relevant. Es wird auf den V+E verwiesen.</p>

**VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 96  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
L 42 L 43	<p><u>Landesverband des Bayerischen Einzelhandels – Bezirksverband Mittelfranken, Sandstr. 29, 90443 Nürnberg</u> <u>gemeinsame Stellungnahme mit dem Ortsverband Fürth</u></p> <p>Die landesplanerische Überprüfung des geplanten Vorhabens durch die Regierung von Mittelfranken ergab zwar, dass nicht mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele von Raumordnung und Landesplanung erwartet werden. Aufgrund der geplanten Größenverhältnisse mit knapp 2.600 m<sup>2</sup> einschließlich eines Textilmarktes sind jedoch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht negative Auswirkungen nicht auszuschließen. In einem Radius von ca. 1 km um den geplanten Standort befinden sich ca. 10 Lebensmittelbetriebe, die die Nahversorgung der Bevölkerung gewährleisten. Durch Umsatzverlagerungen kann es eventuell zu negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung kommen.</p> <p>Aus Sicht des Landesverbandes des Bayerischen Einzelhandels ist in Fürth die derzeit bereits bestehende Flächenkapazität überdimensioniert. Eine Verschärfung dieser Situation in naher Zukunft durch weitere geplante Nahversorgungszentren, die Neunutzung des IKEA-Areals usw. wird befürchtet.</p>	<p>Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um einen neuen, zusätzlichen Verbrauchermarkt an dieser Stelle, sondern um den Neubau und die Erweiterung einer bestehenden, aber nicht mehr zeitgemäßen Anlage. Wie bereits im Einwand zitiert, ergab die landesplanerische Überprüfung vom 20.11.2000, dass durch das Vorhaben nur unwesentliche Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele von Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind. Auch laut der im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahme bestehen von Seiten der Regierung von Mittelfranken als höherer Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen den Entwurf mit den gegenüber der landesplanerischen Überprüfung geänderten Verkaufsflächen.</p> <p>Gravierende Änderungen sind durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes um ca. ein Drittel (450 m<sup>2</sup>) gegenüber dem Bestand (1.300 m<sup>2</sup>) nicht zu erwarten.</p> <p>Die gewünschten städtebaulichen Verbesserungen (zeitgemäßer Neubau mit Fassadenbegrünung und begrüntem Parkplatz anstelle der bisherigen vollständig versiegelten Fläche mit verschiedenen wenig erhaltenswerten Baukörpern) erfolgen nur bei Rentabilität des Vorhabens, für die wiederum die geplante Erhöhung der Verkaufsflächen Voraussetzung ist.</p> <p>Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Optimierung eines bestehenden Standortes, keinesfalls um die Neuschaffung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums auf der „Grünen Wiese“.</p>

**VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 96  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
O 55	<p><u>Pflegerin des Stadtbildes, Frau Michaela von Wittke</u></p> <p>Die Erhöhung der Verkaufsflächen gegenüber der landesplanerischen Überprüfung sowie die Hinzunahme eines Textilmarktes wird kritisch gesehen. Eine Beeinträchtigung der Innenstadt wird befürchtet.</p>	<p>Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde auch die höhere Landesplanungsbehörde nochmals zu dem geplanten Vorhaben und den im Vergleich zu der Beurteilung vom 20.11.2002 etwas höheren Verkaufsflächen gehört. In ihrer Stellungnahme wurden keine Einwendungen gegen den Entwurf vorgebracht.</p> <p>Die Erhöhungen der Verkaufsflächen gegenüber der landesplanerischen Überprüfung betreffen neben einer geringfügigen Erhöhung des Lebensmittelmarktes ( von 1.700 m<sup>2</sup> auf 1.750 m<sup>2</sup>) den Bereich, der in der landesplanerischen Überprüfung noch undifferenziert als „Shops“ mit 150 m<sup>2</sup> klassifiziert war. Jetzt fallen unter diesen Bereich die geplante Bäckerei mit 80 m<sup>2</sup> und ein KiK-Textilmarkt mit 380 m<sup>2</sup>.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Innenstadt ist nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit dem Siedlungsschwerpunkt Hardhöhe ein Textilmarkt dieser Größe als untergeordnet zu betrachten ist. Zudem entspricht das Sortiment dieser Textilkette nicht den angestrebten Entwicklungszielen einer attraktiven Innenstadt, für die ein überwiegend höherwertiges Angebot wünschenswert ist.</p> <p>Darüber hinaus erfolgen die gewünschten städtebaulichen Verbesserungen (zeitgemäßer Neubau mit Fassadenbegrünung und begrüntem Parkplatz anstelle der bisherigen vollständig versiegelten Fläche mit verschiedenen wenig erhaltenswerten Baukörpern) nur bei Rentabilität des Vorhabens, für die wiederum die geplante Erhöhung der Verkaufsflächen Voraussetzung ist.</p>