

**SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XIV  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

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

| Nr. | BETEILIGTER / EINWENDER<br>ANREGUNG UND BEDENKEN  | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG  |
|-----|---|--|
| C 6 | <p><u>Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg</u></p> <p>Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen liegen keine Schadstoffbelastungssituationen vor, die unmittelbares Handeln erfordern.<br/>Stellenweise ist dennoch mit schadstoffbelasteten Bodenpartien zu rechnen. Bei Aushub, Entsorgung von Aushub und gezielter Versickerung von Niederschlagswasser können daher Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser wie gutachterliche Überwachung von Aushub, ordnungsgemäße Entsorgung oder ein Nachweis der Unbedenklichkeit der Versickerung erforderlich sein.</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine textliche Festsetzung zur Feststellung von Altlasten und zum Umgang mit schadstoffhaltigem Material wurde aufgenommen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch im Durchführungsvertrag Regelungen dazu getroffen.</p> |

**SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XIV  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

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

| Nr.  | BETEILIGTER / EINWENDER<br>ANREGUNG UND BEDENKEN  | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG   |
|------|---|---|
| E 15 | <p><u>Gesundheitsamt Fürth</u></p> <p>Dem <b>V+E Nr. XIV</b> wird unter Einhaltung folgender Maßnahmen zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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.</li> <li>• Evt. erforderl. aktive Lärmschutzmaßnahmen sind ohne Zugeständnisse und vorrangig vor passiven Maßnahmen durchzuführen.</li> <li>• Die Nutzung von Altlastenverdachtsflächen ist gutachterlich abzuklären.</li> <li>• Das Vorfinden von Auffüllmaterial beim Aushub ist abfallrechtlich mit dem OA abzuklären.</li> <li>• Wegen der möglichen Grundwassergefährdung ist das Wasserwirtschaftsamt zu hören.</li> </ul> | <p>Gemäß V+E wurde der Grundriss behindertenfreundlich gestaltet. So sind u.a. ein ebenerdiger, stufenloser Zugang zum Verbrauchermarkt mit Automatiktüren, ausreichend bemessene Bewegungsflächen innerhalb des Verbrauchermarktes sowie ein Behindertenparkplatz geplant.</p> <p>Der Parkplatz-Fahrverkehr sowie der Anlieferverkehr werden durch das geplante Gebäude gegenüber der nördlich gelegenen Wohnbebauung ausreichend abgeschirmt. Auf der der Wohnbebauung zugewandten Rückseite des Gebäudes ist keine Erschließung oder Anlieferung vorgesehen. Zur Regelung der Lärmschutzanforderungen an Kühl-, Lüftungs- oder Heizungsanlagen wurde auch auf Anregung des Ordnungsamtes ( Abt. Immissionsschutz) eine textliche Festsetzung im V+E Plan ergänzt. Ein gesondertes Lärmschutzgutachten ist dementsprechend nicht erforderlich.</p> <p>Durch die Anordnung des Parkplatzes und der Anlieferung ausschließlich auf der der Würzburger Straße zugewandten Gebäudeseite ist eine Erhöhung der Lärmbelastung der nördlich gelegenen Wohnbebauung nicht zu erwarten. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind auch nach Absprache mit dem Ordnungsamt nicht erforderlich.</p> <p>Eine Orientierende Altlastenuntersuchung des Büros Dr. Heimbucher liegt vor.</p> <p>Nachdem es sich hier um einen V+E-Plan mit Durchführungsvertrag handelt, wurde der Hinweis an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt wurde als TÖB bereits gehört, die vorgebrachten Anregungen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.</p> |

**SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XIV  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

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

| Nr.  | BETEILIGTER / EINWENDER<br>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 wird zur Kenntnis genommen und an den Architekten und den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |

**SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XIV  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

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

| Nr.  | BETEILIGTER / EINWENDER<br>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 wird berücksichtigt. Ein entsprechender Passus wurde als nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen.</p> <p>Darüber hinaus wird der Hinweis an den Vorhabenträger weitergegeben.</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 wird berücksichtigt. Ein entsprechender Passus wurde als nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen.</p>   |

**SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XIV  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

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

| Nr.          | BETEILIGTER / EINWENDER<br>ANREGUNG UND BEDENKEN  | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG  |
|--------------|---|--|
| L 42<br>L 43 | <p><u>Landesverband des Bayerischen Einzelhandels – Bezirksverband Mittelfranken,<br/>Sandstr. 29, 90443 Nürnberg</u><br/><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>Aufgrund seiner Lage ist der bestehende Markt bereits Teil der Nahversorgung der Hardhöhe bzw. des nördlich vom Standort gelegenen Siedlungsbereichs. Insoweit ist eine gravierende Änderungen der Nahversorgungssituation in der näheren Umgebung 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> |

**SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XIV  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

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

| Nr.  | BETEILIGTER / EINWENDER<br>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 sowie der nördlich des Standorts gelegenen Siedlungsbereiche, 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> |

**SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XIV  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

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

| Nr.  | BETEILIGTER / EINWENDER<br>ANREGUNG UND BEDENKEN  | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG  |
|------|---|--|
| Q 64 | <p><u>Stadtheimatpflegerin Frau Ohm</u></p> <p>Die städtebauliche Ordnung des Bebauungsplanes wird positiv beurteilt. Der begrünte Parkplatz wird begrüßt, allerdings ist auf die Pflege der Bäume zu achten.</p> <p>Der Textilmarkt wird von der Stadtheimatpflegerin abgelehnt, da er nicht zur Nahversorgung gehört und ist damit innenstadtschädlich ist.</p> | <p>Die Frage der Pflege der Bäume wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Innenstadt ist nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit dem Siedlungsschwerpunkt Hardhöhe sowie der nördlich des Standorts gelegenen Siedlungsbereiche, 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> |

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XIV „NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“

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

| Nr.  | BETEILIGTER / EINWENDER<br>ANREGUNG UND BEDENKEN  | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG  |
|------|---|--|
| Q 69 | <p><u>Ordnungsamt, einschl. Untere Naturschutzbehörde, Schwabacher Straße 170, 90763 Fürth</u></p> <p>Immissionsschutz:<br/>Grundlage der Stellungnahme sind die §§ 1 und 9 BauGB, § 50 BImSchG und die Bekanntmachung des BayStMI vom 26.06.1987 (MABl. S. 446). Weitergehende Anforderungen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis.<br/>Die nördlich gelegene Wohnbebauung wird durch das geplante Gebäude ausreichend vor dem Parkplatz-Fahrverkehr und dem Anlieferverkehr abgeschirmt. Es sind jedoch Kühl-, Lüftungs- und Heizungsanlagen geplant, für die Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Der Hinweis in der Begründung allein reicht nicht aus; es ist eine textliche Festsetzung im Planblatt erforderlich.</p> <p>Wasserrecht:<br/>Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus allgemeiner wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Da das geplante Vorhaben jedoch in einem Gewerbegebiet liegt (bzw. nach telefonischer Klärung mit dem Ordnungsamt gewerblich genutzt wird), sind die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellung nicht gegeben. Für das Vorhaben ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. BayWG erforderlich. Diese ist unter Vorlage folgender Unterlagen (3-fach) beim OA/U zu beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erläuterungsbericht</li> <li>• Übersichtslageplan (M 1: 5.000)</li> <li>• Lageplan</li> <li>• Grundrisse und Schnitte der baulichen Anlagen (M 1: 100)</li> <li>• Hydraulische Bemessung (ATV Arbeitsblatt A 138).</li> </ul> | <p>Immissionsschutz:<br/>Die Anregung wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen im Planblatt wurden gemäß den Angaben des Ordnungsamtes ergänzt.</p> <p>Wasserrecht:<br/>Nach Rücksprache mit OA/U kann bei der geplanten Ausführung der Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche auf eine wasserrechtliche Erlaubnis verzichtet werden, da das Wasser an Ort und Stelle versickert und nicht gesammelt wird. Nur bei einer Sammlung und anschließenden Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die zusammen mit der Baugenehmigung eingereicht werden muss. Auf eine entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verzichtet.</p> |

**SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XIV  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM WÜRZBURGER STRASSE“**

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

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>Das Merkblatt der ATV-DVWK „M 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom Februar 2000 ist darüber hinaus bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Naturschutz:<br/>Ein Pflanzstreifen von 70 cm Breite ist für die Baumpflanzungen am Parkplatz unzureichend. Es wird gefordert, die Baumscheiben evtl. unter Reduzierung der Stellflächen zu vergrößern.</p> | <p>Ein entsprechender Vermerk wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Naturschutz:<br/>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Pflanzstreifen wurde auf eine Breite von 1.50 m vergrößert.</p> |
|--|---|--|