

Einzelabwägung

zur

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475

„Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße - Kofferfabrik“

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB -

EXTERN

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN TRÄGERBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB

Vorwort:

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte und die Naturschutzverbände sind mit E-Mail vom 04.07.2025 und mit Frist bis zum 08.08.2025 beteiligt worden. Sie erhielten Zugang zu den Verfahrensunterlagen und wurden um Stellungnahme gebeten.

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

- B 4 Staatliches Bauamt Nürnberg, Schreiben vom 15.07.2025
- C 11 Zweckverband Wasserversorgung, E-Mail vom 04.07.2025
- D 14 N-ERGIE Netz GmbH, Schreiben vom 07.07.2025
- D 15 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 21.07.2025
- E 16 Gesundheitsamt Fürth, E-Mail vom 27.08.2025
- G 28 1 & 1 Versatel Deutschland GmbH, Schreiben vom 04.07.2025
- H 32 Immobilien Freistaat Bayern, E-Mail vom 20.08.2025
- I 38 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Schreiben vom 01.08.2025
- K 44 Landratsamt Fürth, Schreiben vom 15.07.2025
- N 53 Polizeiinspektion Fürth, E-Mail vom 10.07.2025
- O 57 Pfleger für Geh- und Radwege, E-Mail vom 30.08.2025
- P 59 Stadt Nürnberg, E-Mail vom 09.07.2025, Schreiben vom 24.07.2026
- P 60 Stadt Erlangen, E-Mail vom 08.08.2025
- P 61 Stadt Zirndorf, E-Mail vom 08.07.2025
- P 63 Marktgemeinde Cadolzburg, Schreiben vom 09.07.2025
- P 64 Stadt Oberasbach, E-Mail vom 09.07.2025
- R 72 Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderung, E-Mail vom 23.07.2025
- R 74 Seniorenrat, E-Mail vom 02.08.2025
- R 75 Gleichstellungsstelle, E-Mail vom 03.07.2025

Von folgenden Adressaten liegen keine Stellungnahmen vor:

- B 7 Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (nur Eingangsbestätigung)
- G 24 Deutsche Post AG
- G 26 Telefonica Germany
- G 29 Bundesnetzagentur (nur Eingangsbestätigung)
- H 31 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
- H 33 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg
- L 46 Kreishandwerkerschaft Fürth
- L 48 HBE Handelsverband Bayern e. V.
- L 49 Ortsvorsitzender des Einzelhandelsverbands
- M 50 Evang. Luth. Gesamtkirchengemeinde
- M 51 Erzbischöfliches Dekanat Fürth
- M 52 Israelische Kultusgemeinde
- O 55.1 Pfleger für städt. landwirt. Grundstücke, Herr Klaukien
- O 55.2 Pfleger für städt. nicht landwirt. Grundstücke, Herr Köhler
- O 56 Pflugschaft zur Verbesserung des Stadtbildes für das gesamte Stadtbild, Frau Stadträtin von Wittke
- O 58 Stadtjugendring
- P 62 Stadt Schwabach
- P 65 Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn
- Q 67 Innenstadtbeauftragte
- Q 68 Pflugschaft für öffentl. Anlagen
- Q 69 Gewässerschutzbeauftragter der Stadt Fürth
- R 71 Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund e.V., Bezirksgruppe Mittelfranken
- R 76 TÜV Rheinland Consulting GmbH
- S 78 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Fürth
- S 81 Naturschutzbeirat

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:

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
A 1	Regierung von Mittelfranken, Stellungnahme vom 06.08.2025		
	„die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Entwurf wie folgt Stellung: Die Stadt Fürth beabsichtigt in zentraler Stadtlage den Bebauungsplan Nr. 475 „Kofferfabrik Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ aufzustellen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen und den Fortbestand der bestehenden Nutzungen zu sichern. Dazu sollen sowohl allgemeine Wohngebiete, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „kulturelles Zentrum“ als auch ein urbanes Gebiet sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt und ebenso durch verschiedene Nutzungen geprägt (Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Kunst, Kultur und Gastronomie). Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,5 ha. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 475 überplant den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 272 und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 331 (teilweise). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.“	Einverständnis mit der Planung	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
A 2	Planungsverband Region Nürnberg, Stellungnahme vom 01.08.2025		
	„Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Fürth als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist. Dem Grundsatz 7.1.4.1 (RP7) wird durch geplante Grünordnungsmaßnahmen entsprochen (s. Begründung Kap. 5.5).	Einverständnis mit der Planung	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
A 2	Planungsverband Region Nürnberg, Stellungnahme vom 01.08.2025			
	Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt.“			

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
A 3	Regierung von Mittelfranken, Technische Aufsicht Nordbayern, Stellungnahme vom 05.09.2025			
	„Hiermit möchten wir Ihnen gerne mitteilen, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 475 für das „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ keine BOStrab Anlagen vorhanden sind, sodass die Belange der Technischen Aufsichtsbehörde für U- und Straßenbahnen nicht betroffen sind.“	Keine Betroffenheit		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
C 8	Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 06.08.2025			
	„aus wasserwirtschaftlicher Sicht äußern wir uns zum Vorhaben wie folgt: Allgemeines: Mit der Aufstellung des o. g. B-Planes soll die künftige Entwicklung gezielt gesteuert werden um den Bestand einschl. der Neustrukturierung des Areales zu ermöglichen und qualifiziert zu sichern. Im gültigen FNP ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.	Die Zusammenfassung der Planung dient zur Kenntnis.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Altlasten, schädliche Bodenveränderungen: Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 475 befinden sich Teilbereiche der im stadtinternen Altlastenkataster der Stadt Fürth geführten Altablagerung „Lange Straße (südl. Dr.-Mack-	Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 475 sind die Flurstücke Fl. Nr. 978/3, 978/4, 1001/5, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39 als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Die		Die Hinweise werden berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
C 8	Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 06.08.2025		
	Straße)“ (020.1) sowie des Altstandortes „Lange Straße 71-75 (ehem. Fa. XXX)“ (020.9). Darüber hinaus sind im Nahbereich der Fläche weitere Altlast(verdachts)flächen kartiert. Nähere Einzelheiten dazu können beim Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth nachgefragt werden. Aus diesem Grund können im Plangebiet Untergrundbelastungen (Boden, Grundwasser) ohne Weiteres nicht ausgeschlossen werden. Bei der weiteren Planung ist daher die Belastungssituation zu berücksichtigen, insbesondere bei Bodeneingriffen und Grundwassernutzungen (z. B. Versickerung von Niederschlagswasser, Grundwasserentnahmen, Bauwasserhaltungen etc.). Vor diesem Hintergrund ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Zusammenhang mit dem geplanten Bebauungsplan Nr. 475 zu gegebener Zeit Folgendes zu beachten und zu berücksichtigen: - Bei Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder bei Auftreten von organoleptischen Auffälligkeiten ist während der Aushubmaßnahmen ein geeignetes Fachbüro (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG) einzuschalten, der auf Basis der bisherigen Erkenntnisse eine Aushubüberwachung plant und sicherstellt. Das Aushubmaterial ist repräsentativ nach den einschlägigen Vorschriften zu untersuchen zu lassen und in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. ggf. zu verwerten. Auf das Vermischungsverbot unterschiedlich belasteter Materialien wird hingewiesen. Im Rahmen der Aushubüberwachung muss auch eine Beweissicherung der Aushubgrube (Sohl- und Wandbeprobungen) erfolgen, damit dargelegt werden kann, in welchem Aushubbereich evtl. schädliche Bodenveränderungen vollständig bzw. bis zu welcher Tiefe beseitigt worden sind. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung inkl. Verbleib der Aushubmaterialien sind in einem Bericht zusammenzufassen und den zuständigen Behörden vorzulegen. - Bei Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen und/oder bei Auftreten von organoleptischen Auffälligkeiten sind bei der	Flurstücke Fl. Nr. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 wurden nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen. Entsprechend werden diese im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet. Um die Untergrund-Belastungssituation bei der weiteren Planung berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Aus dieser Untersuchung „Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit und Untersuchung des Wirkungspfad Boden - Mensch in der Dr.-Mack-Straße / Lange Straße in Fürth“, Bericht vom 26.06.2026, des Büros GBH GmbH wurden Maßnahmen abgeleitet, die in Festsetzungen und Hinweisen verankert werden, um eine Vereinbarkeit mit einer zukünftigen Wohnnutzung (Wirkungspfad Boden - Mensch) und dem Umgang mit Niederschlagswasser (Wirkungspfad Boden - Grundwasser) zu erzielen. Hinsichtlich des Wirkungspfad Boden - Mensch ergaben die Untersuchungen, dass im MU und SO die Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tab. 4 für das Nutzungsszenario „Wohngebiet“ überschritten sind und demnach Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen für eine Aufnahme von schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnen, Spielanlagen, Schulen) nötig werden, siehe Festsetzung Nr. 2. Zusätzlich wird ein erläuternder Hinweis zu Bodenbelastungen auf dem Planblatt gegeben. Die angeführten Hinweise werden in die Begründung unter Kapitel 6.3 aufgenommen.	

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
C 8	Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 06.08.2025		
	weiteren Flächenentwicklung Vorsorge- und Vorkehrmaßnahmen gegen evtl. mögliche Schadstoffverfrachtungen, Schadstoffverlagerungen und Schadstoffmobilisierungseffekte Tiefenverlagerung von Schadstoffen zu treffen. - Im Falle einer Bauwasser-/Grundwasserhaltung ist für eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden (möglicherweise schadstoffbeaufschlagten) Wassers - nach vorheriger Festlegung von einzuhaltenden Kriterien; hier Abstimmung mit den entsprechenden zuständigen Behörden - zu sorgen. - Im Falle einer geplanten gezielten Versickerung von Niederschlagswasser ist der Nachweis zu erbringen, dass im hydraulischen Wirkbereich der Versickerungsanlage keine Untergrundverunreinigungen vorliegen, die mobilisiert werden und damit zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserbeschaffenheit führen können bzw. es sind Verhältnisse zu schaffen (z. B. durch Beseitigung der belasteten Bodenpartien bzw. Auffüllungen), die eine schadlose Versickerung gewährleisten. Sollte eine grundwasserunschädliche Versickerung nicht realisierbar bzw. nicht verhältnismäßig sein, sind andere Alternativen für die Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht zu ziehen. - Sollten auf Grundlage der Aushubarbeiten Verhältnisse bekannt werden, die auf eine schwerwiegendere Verunreinigungssituation als derzeit abgeleitet hinweisen, ist eine Neubewertung der Angelegenheit erforderlich.	Das Bodengutachten wird als Anlage der Begründung beigelegt und ist von jedermann einsehbar. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden auch die Möglichkeiten einer grundwasserunschädlichen Versickerung geprüft. Zum Umgang mit Niederschlagswasser siehe nachfolgend unter „Abwasserentsorgung, Entwässerung/ Niederschlagswassermanagement“.	
	Bestehende Grundwassermessstellen: Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Messstelle „W Fürth, Altdeponie Dr. Mackstraße, GwM B 1“, die im Zusammenhang mit der Überwachung der Altdeponie errichtet wurde. Im Zuge der Baumaßnahme ist sicherzustellen, dass diese Messstelle ausreichend vor Beschädigung geschützt wird und zugänglich für evtl. weitere Überprüfungen bleibt. Im Falle eines unvermeidbaren, bauvorhabensbedingten Wegfalls der Messstelle ist das Amt für	Die Grundwassermessstelle wird als zeichnerischer Hinweis in den Planunterlagen dargestellt.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
C 8	Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 06.08.2025		
	Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth rechtzeitig zu informieren und über Rückbau/ ggf. Errichtung von Ersatzmessstellen mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Sollten sich weitere Grundwasseraufschlüsse auf dem Baufeld befinden, ist die weitere Vorgehensweise mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth und mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen.		
	Abwasserentsorgung, Entwässerung/ Niederschlagswasser-management: Die derzeitige Fassung der Begründung zum Bauleitplanverfahren – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 475 – enthält (noch) keine Angaben zur Entwässerung des Plangebietes. Die Absicht Dachflächen vorrangig u.a. für begrünte Dachflächen zu nutzen, findet sich bereits zum derzeitigen Zeitpunkt in der Begründung. Grundsätzlich kann von unserer Seite aus festgestellt werden, dass die Entwässerung der Flächen des B-Planes in der aktuellen Entwässerungskonzeption "Übersichtslageplan" der Stadt Fürth (StEF) im Mischsystem enthalten ist. Unser Einverständnis zur letztendlich geplanten Entwässerung des Plangebietes setzt voraus, dass eine fachlich ordnungsgemäße, normgerechte sowie wasserrechtliche konforme Entwässerung sichergestellt wird. Hierzu teilen wir folgende Hinweise mit: • Neubauf Flächen sollten den Wassergesetzen im Trennsystem entwässert werden. • Den Wassergesetzen folgend müssen die Möglichkeiten einer Versickerung ausgeschöpft werden, soweit es die Örtlichkeiten zulassen. Primäres Ziel ist bzw. sollte sein, das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Der Vorhabenträger agiert hierin eigenverantwortlich. Die Stadt Fürth sollte den Vorrang einer Versickerung bzw.	Im Plangebiet wird die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser prioritär verfolgt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flurstücke Fl. Nr. 978/3, 978/4, 1001/5, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39 im Bereich des MU und SO als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Die Flurstücke Fl. Nr. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 wurden nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen können Verunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden bzw. wurden im Rahmen des Bodengutachtens „Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit und Untersuchung des Wirkungspfad s Boden - Mensch in der Dr.-Mack-Straße / Lange Straße in Fürth“ des Büros GBH GmbH, Bericht vom 26.06.2026 bestätigt. Auf allen o.g. Flächen ist aus wasserrechtlicher Sicht eine Versickerung nur zulässig, wenn der Nachweis über eine schadlose Versickerung erbracht wird. Alternativ können Verhältnisse geschaffen werden (z. B. durch Beseitigung der belasteten Bodenpartien bzw. Auffüllungen), die eine schadlose Versickerung gewährleisten. Demzufolge liegen auf allen o.g. Flurstücken aufgrund der Altlasten die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht vor. Für die Einleitung von	Die Hinweise werden berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
C 8	Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 06.08.2025		
	Regenwasserrückhaltung unterstützen. Notwendige Retentionsräume sind vorzuhalten. - Nur wenn eine Versickerung aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich ist und ein Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe nicht zur Verfügung steht, kann eine Entwässerung im Mischsystem in Betracht gezogen werden. - Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung/-versickerung ist das Arbeitsblatt A 138-1 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. - Den maßgeblichen technischen Regeln folgend ist bevorzugt die Muldenversickerung vor Ort anzustreben. Flächen für Mulden sollten in ausreichendem Umfang vorgesehen, freigehalten und im Bebauungsplan festgesetzt werden. - Die Versickerung sollte vorzugsweise breitflächig über eine ausreichend mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. - Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind vorzuhalten. - Bei einer dezentralen Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken ist zu prüfen, ob die zu entwässernden Flächen (wenig belastetes Niederschlagswasser von gering und mittel belasteten Siedlungs- und Dachflächen) die Kriterien der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) erfüllen, und keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. - Einer Versickerung von Niederschlagswasser in Altlasten oder Altlastverdachtsflächen kann keines Falls zugestimmt werden und ist grundsätzlich auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht über	gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Sollte die Voraussetzung für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG nicht vorliegen oder nicht hergestellt werden können, muss ein Antrag auf Anschluss- und Benutzungsgenehmigung/ Entwässerungsgenehmigung bei der Stadtentwässerung Fürth für die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Entwässerungskanal gestellt werden. Es handelt sich jedoch um keine Neubaufläche. Entwässert wird daher in diesen Fällen in den bestehenden Mischwasserkanälen. Außerhalb aller o.g. Flächen ist die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund (Grundwasser) bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln (TRENGW) erlaubnisfrei. Das dort auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes folgend auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern und ein schadloses Versickern zu gewährleisten. Zusätzlich werden u.a. Dachbegrünungen, Fassadenbegrünung sowie zu erhaltende und anzupflanzende Bäume festgesetzt, die einen Beitrag zum Prinzip der Schwammstadt leisten.	

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
 ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
C 8	Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 06.08.2025		
	verunreinigte Böden zur Versickerung kommt, bzw. in kontaminierte Auffüllungen seitlich einsickert oder sie unter-spült.		
	Starkregengefahr: Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen sowie die natürlichen Vorflutverhältnisse sind zu beachten. Auf die „Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird verwiesen.“	Es wurden mit verschiedenen Festsetzungen dem Belang des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden auch durch Starkregenereignisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) Rechnung getragen. Beispielhaft werden die nachfolgenden Festsetzungen angeführt: - Überbaubare Grundstücksfläche - Begrenzung der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nutzungen - Schaffung von Grünflächen/Grünstrukturen auch zur Versickerung (Begrünung der nicht überbauten Flächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Fassadenbegrünung) - Erhalt von Grünstrukturen (Bäume und Sträucher) - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze im WA - Dachbegrünung mit Retentionsschicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser für Haupt- und Nebenanlagen	Der Hinweis wird berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
G 22	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Stellungnahme vom 16.07.2025		
	„die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG und DB Station&Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren. Bei dem geplanten Verfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.	Die nachfolgenden Hinweise dienen zur Kenntnis. Das nächstgelegene Bahngelände befindet sich in ca. 250 m Entfernung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Immobilienrechtliche Belange Bahneigener Grundbesitz wird durch das Verfahren nicht tangiert. Immobilienrelevante Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden daher nicht berührt.	Dies dient zur Kenntnis. Es ist <u>nicht</u> geplant Bahngelände in Anspruch zu nehmen oder Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. zu kreuzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
G 22	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Stellungnahme vom 16.07.2025		
	Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt. Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.		
	Infrastrukturelle Belange <u>Fahrbahn</u> Das Planen, Errichten und Betreiben von geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen. Bahnground darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Aushub u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustellenrichtung – zweckentfremdet verwendet werden. Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. <u>Konstruktiver Ingenieurbau</u> Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahnground abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahnground bzw. in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen	Dies dient zur Kenntnis. Dies dient zur Kenntnis. Es ist <u>nicht</u> geplant zur Entwässerung Bahngelände in Anspruch zu nehmen. Aufgrund des Geländeprofiles kann ausgeschlossen werden, dass dem Bahngelände zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
G 22	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Stellungnahme vom 16.07.2025		
	(Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion z.B. durch Erdablagerungen, Baumaterial etc. keinesfalls beeinträchtigt werden. Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. <u>TK Kabel und Leitungen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB InfraGO AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig –ca. 6 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH aus unserer Sicht erforderlich. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Der Antragsteller ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.	Dies dient zur Kenntnis.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Allgemeine Hinweise Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.	Dies dient zur Kenntnis.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
G 22	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Stellungnahme vom 16.07.2025		
	Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung und der Bauausführung abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie als Antragsteller, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die die Arbeiten ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.“		

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
G 23	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Nbg, Stellungnahme vom 30.07.2025		
	„Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 "Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße" unmittelbar berührt, da die Bahnlinie Bahnlinie 5900, Nürnberg- Bamberg und damit das VDE Projekt; Ausbaustrecke VDE 8.1, ABS Nürnberg –Ebensfeld, S-Bahn Nürnberg –Forchheim, Planfeststellungsabschnitt PFA 14 Abschnitt Nürnberg –Fürth, Bau-km 1,750 bis Bau-km 7,570 ca. 280 m südwestlich vom Planungsgebiet vorbeiführt. Insofern weise ich in diesem Zusammenhang auf die Planungsrechtliche Zulassung mit Panfeststellungsbeschluss vom XXX beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem Geschäftszeichen XXX mit Änderungsbeschluss Nr.1 vom XXX hin. Die beigefügten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 "Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße" der Stadt Fürth habe ich zur Kenntnis genommen. Gegen das Vorhaben bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken. Sofern natur- und artenschutzrechtliche Begleit- und Folgemaßnahmen von eisenbahnrechtlichen Vorhaben nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) überplant werden, sind die naturschutzrechtlichen Anforderungen zur Überplanung von landschaftspflegerischen Ausgleichs - oder Ersatzflächen zu berücksichtigen und zu würdigen. Das Einvernehmen der jeweiligen Infrastrukturbetreiberin (z.B. DB InfraGO AG) sowie des Eisenbahn -Bundesamtes (Sachbereich 1) ist hierzu im Einzelnen einzuholen. Zur Klärung ist insbesondere in Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen zum PFA 14 zwingend erforderlich, sich mit der DB AG abzustimmen. Es gilt nach der Rechtsprechung des BVerwG der Grundsatz der Priorität, d.h. die Bauleitplanung hat die zeitlich frühere Eisenbahnplanung zu berücksichtigen. Sie darf diese nicht beeinträchtigen.	Einverständnis mit der Planung Dies dient zur Kenntnis. Es werden keine der genannten eisenbahnrechtlichen Vorhaben überplant.	Das Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
G 23	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Nbg, Stellungnahme vom 30.07.2025		
	Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, XXX) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.“	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde bereits beteiligt.	Der Hinweis ist berücksichtigt.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
G 25	Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 24.07.2025		
	„Im Ausbaubereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang von vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.“	Die Leitungen der Telekom liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, so dass eine Zugänglichkeit gewährleistet ist. Das Straßennetz ist bereits Bestand. Es sind keine Änderungen geplant.	Der Hinweis ist berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
G 30	Vodafone Towers Germany GmbH, Stellungnahme vom 10.07.2025		
	„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an XXX um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“	Die Leitungen von Vodafone liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, so dass der Schutz vor Überbauung und die Beibehaltung der vorhandenen Überdeckung gewährleistet sind. Das Straßennetz ist bereits Bestand. Es sind keine Änderungen geplant.	Der Hinweis ist berücksichtigt.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
J 41	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 29.08.2025		
	„Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet zwar keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch aus fachlicher Sicht trotz der Bestandsbebauung zu vermuten. Denn das Plangebiet liegt an der südlichen Hochterrasse des Pegnitztales, an dessen Rändern weiter flussaufwärts zahlreiche Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellungen bekannt sind. So wurden etwa 2021 in Nürnberg Muggenhof spätbronze- bis urnenfelderzeitliche Siedlungsfunde erfasst, 2011 in der Nähe der Bärenschanze weitere analoge Siedlungsbefunde, aber auch Le-sefunde des Mesolithikums, Pflugspuren und Pflanzgruben in	Es erfolgt ein textlicher Hinweis auf dem Planblatt und in der Begründung. Die Baudenkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
J 41	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 29.08.2025 systematischer Anordnung einer ackerbaulichen Monokultur, bauliche Rest der Kasernenanlagen des 19. Jahrhunderts sowie Bombentrichter aus dem 2. Weltkrieg (vgl. Bodendenkmal D-5-6532-0560 – eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas). Fachliche Kriterien und Informationen zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).	Es erfolgt ein textlicher Hinweis auf dem Planblatt und in der Begründung. Dies dient zur Kenntnis. Es sind keine Bodendenkmäler bekannt, es werden nur solche vermutet. Da keine konkreten Standorte abbildbar sind, erfolgt ein textlicher Hinweis.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
J 41	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 29.08.2025		
	Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Angesichts einer potentiellen Nachverdichtung in den Innenhöfen bitten wir Sie daher, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: <i>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere im Fall der Nachverdichtung der Freiflächen in den Innenhöfen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</i> Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Bitte beachten Sie für die weitere Planung folgende Hinweise: Für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen kann das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung überprüfen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de) Sollte bei einem positiven Ergebnis im Zuge der Prüfung keine Möglichkeit bestehen, Eingriffe in die festgestellte	Dies dient zur Kenntnis. Es erfolgt ein textlicher Hinweis auf dem Planblatt. Eine Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) ist nicht möglich und auch nicht notwendig, da sich die Vorgaben bereits aus anderen Gesetzen ergeben. Die Anstoßwirkung wird erfüllt. Mehr Informationen sind zudem der Begründung zu entnehmen. Diese enthält auch die umweltrelevanten Informationen. Ein Umweltbericht ist nicht nötig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt. Die nachfolgenden Hinweise werden in die Begründung übernommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung wird im Wesentlichen entsprochen. Die Hinweise werden berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
J 41	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 29.08.2025		
	Denkmalsubstanz durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Bergung (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dok_uvorgaben_april_2020.pdf. - Die Kosten archäologischer Ausgrabungen privater und kommunaler Träger können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden. Von einer Zuwendung ausgenommen sind Maßnahmen, für die eine Berechtigung zum steuerlichen Betriebskostenabzug (d.h. in der Regel bei gewerblichen Bauvorhaben) besteht. Weitere Informationen zu dieser Fördermöglichkeit und dem Antragsverfahren finden Sie auf der Homepage des BLfD (https://www.blfd.bayern.de/information-service/foerderung/bodendenkmaeler).“		

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
L 45	Handwerkskammer für Mittelfranken, Stellungnahme vom 27.08.2025		
	„Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	Unter den Belangen der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind insbesondere die Interessen der Wirtschaft, auch ihrer	Der Hinweis wird berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
L 45	Handwerkskammer für Mittelfranken, Stellungnahme vom 27.08.2025		
	Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Keine eigenen Planungen und Maßnahmen Zu den Planungen haben wir keine Einwände.“	mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen, zu verstehen. Dazu zählen sowohl die Sicherung bestehender wirtschaftlicher Betriebe als auch die Schaffung und Entwicklung neuer wirtschaftlicher Betätigungen im Plangebiet. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) ist geeignet, die Belange der Wirtschaft angemessen zu berücksichtigen, da diese Gebietsart eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen erlaubt und so die Entwicklungsmöglichkeiten für unterschiedliche wirtschaftliche Nutzungen eröffnet. Auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zur Deckung des täglichen Bedarfs wurde mit entsprechenden Festsetzungen Rechnung getragen. Die Festsetzung des SO „Kulturelles Zentrum“ ermöglicht in gleicher Weise die Sicherstellung der Belange der Wirtschaft, fokussiert sich dabei jedoch stärker auf die Handwerks- und Kreativbranche. So ist die beispielsweise im SO bereits ansässige Schreinerei in ihrem Bestand gesichert und es wird dieser durch den Bebauungsplan Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Dies dient zur Kenntnis. Einverständnis mit der Planung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
L 47	IHK-Gremium Geschäftsstelle Fürth, Stellungnahme vom 04.08.2025		
	„nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Bei der vorgesehenen Planung sollen innerstädtische Lücken revitalisiert, nachverdichtet und mit gemischten Nutzungen entwickelt werden. Mit der Nachnutzung und Nachverdichtung von innerörtlichen Entwicklungsflächen kommt die Ausweisung den Zielen des „sparsamen Umgangs mit der Fläche“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ gemäß dem LEP entgegen. Ferner erfüllt die Planung die Empfehlungen aus der Leipzig Charta nach einer integrierten Stadtentwicklung und einer Stadt der „kurzen Wege“ mit Wohnen, Dienstleistungen, sozialen/kulturellen Einrichtungen und Gewerbe in einem nicht-störenden Nebeneinander. Als IHK begrüßen wir die Schaffung von innerörtlichen Erweiterungspotenzialen sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe gemäß unseren Positionen zum „Effizienten Umgang mit der Fläche“. Nutzungskonflikte bzw. Nachteile für die Wirtschaft können wir derzeit nicht erkennen, bitten jedoch hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und Ansiedlungen darauf zu achten, dass bestehende Betriebe keine Einschränkungen erfahren.“	Einverständnis mit der Planung Die Belange bestehender Betriebe werden im Verfahren berücksichtigt.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung wird berücksichtigt.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 66	Stadtheimatspflegerin, Stellungnahme vom 27.08.2025		
	„die Stadtheimatspflege ist mit dem im Betreff genannte Verfahren sehr einverstanden.“	Einverständnis mit der Planung	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
 ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
	„1. Immissionsschutz Im Plangebiet soll künftig Gewerbe, Wohnen und Kultur realisiert werden. Da im Plangebiet unterschiedliche Nutzungen (Gewerbe, Handwerk, Wohnen etc.) direkt aufeinandertreffen, ist ein schalltechnisches Gutachten notwendig. Dieses soll die Lärmsituation unter Berücksichtigung aller relevanten Lärmquellen (gewerbliche Nutzung, Bahn- und U-Bahn-Linien südlich des Plangebiets, Sporteinrichtung nördlich des Plangebiets, Verkehrslärm, Parkplatz etc.) untersuchen. Sind Lärmschutzmaßnahmen oder Lärmschutzanlagen notwendig, sollen diese in die lärmtechnische Beurteilung miteinfließen. Aus dem Gutachten sollten zusätzlich Vorschläge für textliche Festsetzungen hervorgehen.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz eine schalltechnische Voruntersuchung 17.09.2026, durch das Büro ifb Sorge erstellt. Die angeführten Hinweise wurden dabei bei der Erstellung berücksichtigt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung zeigen, dass bei einer Realisierung der Bauleitplanung die schalltechnischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung erfüllt werden können. Dort, wo Überschreitungen von Orientierungswerten bzw. Immissionsrichtwerten ermittelt wurden (Verkehrsräusche und Gewebegeräusche im Plangebiet), wurde mit entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen reagiert.	Die Forderung wird berücksichtigt.
	2. Bodenschutz und Altlasten Im Plangebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt (s. Lageplan): • 020.1 „Lange Str., südlich Dr.-Mack-Str.“, Fl.-Nrn. 987/3 u. 987/4 Gem. Fürth, Altablagerung • 020.6 „Dr.-Mack-Str. 35 – 49“, Fl.-Nr. 1468/39 Gem. Fürth, Altablagerung • 020.9 „Lange Str. 71-75 (ehem. Fa. Gama GmbH & Co KG)“, Fl.-Nrn. 1001/5, 1002, 1002/1, 1002/2, 1003/59, 1004/17 Gem. Fürth, Altstandort Zu den bisher auf dem Gebiet des Bebauungsplans durchgeführten bekannten Untersuchungen sowie den erfassten Altlastenverdachtsflächen kann Folgendes mitgeteilt werden:	Die nachfolgenden Erläuterungen der Altlastenverdachtsflächen dienen zur Kenntnis und werden in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz ein Bodengutachten „Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit und Untersuchung des Wirkungspfad Boden - Mensch in der Dr.-Mack-Straße / Lange Straße in Fürth“, Bericht vom 26.06.2026, durch das Büro GBH GmbH erstellt. Dieses wird als Anlage zur	Die Hinweise werden berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
	• Altablagerung Kenn-Nr. 020.1 „Lange Str., südlich Dr.-Mack-Str.“ Allgemein lässt sich über die gesamte Altablagerung, Kenn-Nr. XXX „Lange Straße, südlich Dr.-Mack-Straße“, inklusive des Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplans Folgendes mitteilen. Die Verdachtsfläche liegt am Rande der Pegnitztalau. Sie liegt als Ausbuchtung im natürlichen Talbereich und ist in der Stadtkarte von 1903 als Pegnitzwiese zu erkennen, die durch die nach Süden geschwungene ehem. Birkenstraße zur Lange Straße hin eingefasst ist. Die Dr. Mack-Straße wurde ca. 1910 sehr wahrscheinlich auf einer künstlichen Dammschüttung errichtet und führte so zu einer Freilegung der in historischen Quellen mehrfach beschriebenen tiefen Gruben südlich der Dr. Mack-Straße. Nach vorliegenden Unterlagen handelte es sich um zwei Gruben die durch einen Verbindungsweg zwischen Lange- und Dr. Mack-Str. getrennt waren („tiefes Loch an der Dr. Mack-Straße“). Die Verfüllung dieser künstlich erzeugten Geländevertiefungen erfolgte von 1920 bis 1931 und wurde im östlichen Bereich 1944 kriegsbedingt wieder aufgenommen. Es ist von Ablagerungsmächtigkeiten bis zu 6 m auszugehen. Als Auffüllungsmaterial kommt sowohl umgelagertes Erdreich als auch evtl. schadstoffhaltiges Material (Hausmüll, Bauschutt, Fabrikationsabfälle, Gewerbemüll, Brandschutt) in Frage. In bisherigen Aufschlüssen wurden Anteile an Bauschutt, Asche, Schlacke und hausmüllähnlichen Bestandteilen angetroffen. Für die Grundstück der Anwesen Lange Straße 79-83 und Dr.-Mack-Straße 68-72 liegt eine Orientierende Altlastenuntersuchung XXX vor. Der Untersuchungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 978/3, 1003/3 und 1003/4 der Gemarkung Fürth. Fl.-Nr. 987/3: XXX Der Grundstücksbereich ist auf alten Flurkarten als „Tiefes Loch“ bezeichnet. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um eine ehemalige Sandgrube aus dem 19. Jahrhundert, die anschließend wiederverfüllt wurde. Die Verfüllmächtigkeit liegt bei bis zu 5 m, bereichsweise können auch noch größere Tiefen erreicht werden. An der	Begründung öffentlich zugänglich sein. Daraus ergebende Maßnahmen siehe nachfolgend. Anmerkung: Es handelt sich um die Fl. Nr. 978/3.	

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026			
	südwestlichen Grenze befindet sich die Hangkante, über die weitere Abfälle abgekippt wurden. Auf dem Grundstück ist mit sehr großen Mengen an Verfüllmaterial zu rechnen. Bei einer Neubebauung ist wegen der künstlichen Auffüllungen mit erhöhtem Entsorgungsaufwand und höheren Anforderungen wegen der erforderlichen Gründung zu rechnen. Die Untersuchung zeigt eine deutliche Belastung mit Schwermetallen (insb. Blei, Arsen, Kupfer, Nickel und Quecksilber) und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) mit Prüfwertüberschreitungen für Arsen. Auf dem Anwesen könnte sich ein Beobachtungspegel (Grundwassermessstelle B1) der Altablagerung befinden. Dieser ist im Zuge zukünftiger Bauvorhaben zu berücksichtigen und dessen baulicher Bestand sicherzustellen oder andernfalls fachgerecht zurückzubauen. Fl.-Nr. 1003/3: Kofferfabrik-Areal und XXX Das überwiegend mit Gebäuden bebaute Areal erlitt im 2. Weltkrieg teils starke Schäden. Es liegen keine Hinweise auf umfangreiche Verfüllungen vor. Lediglich im Bereich von Bombentrichtern können größere Auffüllungsmächtigkeiten vermutet werden. Das Grundstück der XXX liegt unterhalb der Terrassenkante, mit einem abgemauerten Bereich von ca. 2,5 m Höhe, der vollständig aufgefüllt ist. Dort wird auch eine Grube für Abfälle der ab 1890 betriebenen Spiegelglasfabrik vermutet. Die Abmauerung grenzt direkt an das südwestlich liegende Grundstück der Kofferfabrik. Künstliche Auffüllungen wurden auf dem Areal mit sehr unterschiedlichen Mächtigkeiten angetroffen und reichen über große Teile lediglich bis in eine Tiefe von maximal 1,1 m. Im Bereich der künstlich angelegten Terrasse sowie nach Norden zur Straße hin erreicht die Auffüllung Mächtigkeiten zwischen 2,1 m und 3,5 m. Tendenziell weisen Bereiche mit gering mächtigen Auffüllungen auch eher geringere Belastungen auf, jedoch liegt bei sämtlichen Proben eine Prüfwertüberschreitung für Arsen vor. Fl.-Nr. 1003/4: XXX-Areal Das Areal liegt an der Langen Str. 83, ist an der Straßenseite weitgehend eben und weist im rückwärtigen Teil eine Hangkante auf, an der das Gelände um mehrere Meter steil abfällt. An dieser	Der Standort der Grundwassermessstelle B1 wurde seitens des WWA konkretisiert und wird als zeichnerischer Hinweis in den Planunterlagen dargestellt.	Der Hinweis wird berücksichtigt.	

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026			
	Hangkante wurde im 19. und in das 20. Jahrhundert hinein diverse Abfälle in größeren Mengen abgekippt, so dass sich die Hangkante immer weiter nach Nordosten verschoben hat. Zudem ist aufgrund von Kriegsereignissen mit Trümmerschutt zu rechnen. Im Bereich der ehemaligen Abkippkante kann die Mächtigkeit der Auffüllung bis zu 5 m betragen. Die Untersuchung zeigt eine deutliche Belastung mit Schwermetallen (insb. Blei, Arsen, Kupfer, Nickel und Quecksilber) und PAK mit Prüfwertüberschreitungen für Arsen, Blei und Zink. Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung der drei o.g. Flurstücke wurde auch eine Historische Recherche durchgeführt. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass sich auf der gesamten Fläche eine künstliche Auffüllung mit Mächtigkeiten zwischen ca. 1 und 5 m im Untergrund befindet. Die künstliche Auffüllung weist auf der gesamten Fläche meist hohe Belastungen mit Schwermetallen und PAK auf sowie eine kleinräumige Belastung mit LHKW. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass die Auffüllung noch weitere Belastungen mit bisher nicht untersuchten Schadstoffparametern aufweist. Mit den derzeit vorliegenden Untersuchungsergebnissen kann kein Schwerpunkt der Schadstoffbelastungen in der künstlichen Auffüllung eingegrenzt werden. Aufgrund der flächendeckenden Prüfwertüberschreitungen (Arsen, z.T. Blei, Zink) ist zur weiteren Gefährdungsabschätzung gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG eine Detailuntersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erforderlich. In die Detailuntersuchung ist auch die Untersuchung des Grundwassers im Grundstücksnahbereich einzubeziehen. Ggf. sind hierfür eine oder mehrere Grundwassermessstellen neu zu errichten. Die Eigentümerin (XXX) wurde auf die Erforderlichkeit einer Detailuntersuchung XXX hingewiesen. Darüber hinaus sind weitere Untersuchungen bezüglich des WP Boden – Mensch erforderlich (s.u.). • Altablagerung Kenn-Nr. 020.6 „Dr.-Mack-Str. 35 – 49“ Fl.-Nr. 1468/39 Gem. Fürth Die Altlastenverdachtsfläche resultiert aus der künstlichen Auffüllung ehemals tieferliegender Wiesen in den 1920/30iger Jahren.	Die Erläuterung dient zur Kenntnis und wird in die Begründung aufgenommen.		Der Hinweis wird berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026 Aus Boden- und Grundwasseruntersuchungen im direkten Umfeld der Dr.-Mack-Straße ist künstliches Auffüllungsmaterial mit einer Mächtigkeit von ca. 2 bis 5 m unter GOK und entsorgungsrelevanten Schadstoffgehalten (im Bereich Z1.1 -Z1.2 der ehem. LAGA-Zuordnungswerte) bekannt. Der Auffüllungskörper enthält stellenweise erhöhte Arsen-, Blei-, Quecksilber-, Kupfer- und PAK-Gehalte. Im Grundwasser wurden zudem erhöhte LHKW-, Selen- und Kobaltkonzentrationen festgestellt. • Altstandort Kenn-Nr. 020.9 Lange Straße 71-75 (ehem. Fa. XXX) (Fl.-Nrn. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 Gemarkung Fürth) (nutzungsorientiert entlassen) Zu diesem Altstandort liegen diverse Untersuchungsberichte vor. 1988 wurden auf dem Standort erhebliche Verunreinigungen der Bodenluft und des Grundwassers mit LHKW festgestellt, worauf ab 1990 eine Grundwasser- und Bodenluftsanierung durchgeführt wurde. Die Sanierung konnte 1995 aus Gründen der Verhältnismäßigkeit bzw. der im Zuge der Amtsermittlung analysierten niedrigen Grundwasserbelastung mit LHKW sowie einer angenommenen Zustrombelastung eingestellt werden und kann bis auf weiteres, und soweit sich aufgrund künftiger Erkenntnisse kein neuer Sachstand ergibt, als abgeschlossen betrachtet werden. Die Fläche wurde zum 19.02.2003 nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen. Im Nordteil des ehem. Betriebsgeländes (Fl.-Nr. 1002 Gemarkung Fürth) wurde durch Untersuchungen ein Bereich künstlicher Auffüllungen erschlossen, der z.T. signifikante Kontaminationen mit PAK, Arsen und Quecksilber aufwies. 1994/95 wurde im Zuge einer Bodensanierung im Rahmen der Baumaßnahme (Wohnbebauung mit Tiefgarage) der flächenmäßig durch Altlastenuntersuchung abgegrenzte Bereich der kontaminierten Auffüllung entfernt und durch Beweissicherungsproben mit Schadstoffgehalte deutlich unterhalb der schutzgut- und nutzungsbezogenen Prüfwerte gesichert. Ein geringes Restrisiko bei Bauarbeiten auf eng begrenzte Altablagerungen zu treffen bleibt bestehen bzw. kann aufgrund von	Die Erläuterung dient zur Kenntnis und wird in die Begründung aufgenommen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
	unbekannten Bodeneingriffen auf dem industriell genutzten Standort nicht vollkommen ausgeschlossen werden.		
	Für die weitere Planung ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht Folgendes zu beachten: Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden. Aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. Da im Plangebiet bekanntermaßen Bodenbelastungen bestehen, die mit den zunächst vorgesehenen Planninhalten (Wohnnutzung) nicht uneingeschränkt vereinbar sind, sind Maßnahmen zu ergreifen die zu einer Vermeidung oder zumindest Verminderung der nutzungsabhängigen Auswirkungen der vorhandenen Bodenbelastungen führen. Diese Maßnahmen beziehen sich auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) sowie ggf. Boden-Nutzpflanze: a. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Mensch werden bei derzeitiger Nutzung als Gewerbegebiet die Prüfwerte von sämtlichen untersuchten Proben der Fläche XXX eingehalten. Dies gilt jedoch nicht für die Nutzung als Wohngebiet oder sensiblere Nutzungen (z.B. Kinderspielplatz), für die es zu Prüfwertüberschreitungen	Die oben angeführten Flurstücke Fl. Nr. 978/3, 978/4, 1001/5, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39 sind als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Die Flurstücke Fl. Nr. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 wurden nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen. Entsprechend werden diese im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet. Um die Untergrund-Belastungssituation bei der weiteren Planung berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Aus dieser Untersuchung „Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit und Untersuchung des Wirkungspfads Boden - Mensch in der Dr.-Mack-Straße / Lange Straße in Fürth“, Bericht vom 26.06.2026, des Büros GBH GmbH wurden Maßnahmen abgeleitet, die in Festsetzungen und Hinweisen verankert werden, um eine Vereinbarkeit mit einer zukünftigen Wohnnutzung (Wirkungspfad Boden - Mensch) und dem Umgang mit Niederschlagswasser (Wirkungspfad Boden - Grundwasser) zu erzielen. Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden - Mensch ergaben die Untersuchungen, dass im MU und SO die Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tab. 4 für das Nutzungsszenario „Wohngebiet“ überschritten sind und demnach Sicherungs- oder	Die Forderung wird berücksichtigt. Die Forderung wird berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
	kommt. Aus der Prüfwertüberschreitung ergibt sich gemäß § 4 BBodSchG eine Pflicht zur Gefahrenabwehr für das betroffene Schutzgut durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen bzw. durch Beschränkungsmaßnahmen. Die Flächen sind derzeit überwiegend versiegelt bzw. durch eine wassergebundene Schottererschicht abgedeckt, so dass ein Kontakt Boden – Mensch aktuell weitgehend ausgeschlossen werden kann. Auf den nicht versiegelten Flächen im Bereich der Hangkante auf Fl.-Nr. 987/3, sowie jeglichen anderen aktuell nicht versiegelten Flächen mit vorgesehener Wohnnutzung besteht diesbezüglich hingegen vorab dringender Untersuchungsbedarf.	Sanierungsmaßnahmen für eine Aufnahme von schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnen, Spielanlagen, Schulen) nötig werden. Es wird daher nachfolgende Festsetzung getroffen. <i>Im MU sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen und im SO sind die für Kinder vorgesehenen Nutzungen (Spielanlagen und Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern es sich dabei um Schulen handelt) erst zulässig, wenn durch geeignete Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen gem. § 17 BBodSchV nachgewiesen wird, dass die Anforderungen des Bodenschutzrechts (Einhaltung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsszenario „Wohngebiet“ bzw. ggf. „Kinderspielflächen“) eingehalten werden und die zuständige Fachbehörde (Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz) bestätigt, dass die Maßnahmen erfolgreich durchgeführt wurden.</i> <i>Geeignete Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen im o.g. Sinne sind, dass bei der Herstellung von Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen auf den belasteten Bereichen eine mindestens 0,30 m starke Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial der Qualitätsanforderungen gemäß BBodSchV (Prüfwerte Wirkungspfad Boden-Mensch) aufzubringen und dauerhaft zu erhalten ist. Alternativ sind gleichwertige, von der zuständigen Bodenschutzbehörde anerkannte Sicherungsmaßnahmen zulässig. Die Maßnahmen sind vor Aufnahme der sensiblen Nutzung fertigzustellen und gegenüber der zuständigen Fachbehörde durch eine Sachverständige Person gem. § 18 BBodSchG nachzuweisen.</i>	

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
 ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
		Ergänzend wird ein erläuternder Hinweis zu Bodenbelastungen auf dem Planblatt gegeben. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich für einen Teilbereich des MU (Fläche A, Abbildung 1 Planblatt) für jegliche Nutzung aufgrund der Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tab. 4 für das Nutzungsszenario „Gewerbe- und Industriegrundstücke“ Maßnahmen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich sind. Bis ein Bodenaustausch oder eine Überdeckung durch nachweislich unbelastetes Bodenmaterial erfolgt ist, ist die Fläche einzuzäunen und für Personen unzugänglich zu machen. Die Ergebnisse des Bodengutachtens sind in der Begründung dargelegt. Zudem wird das Bodengutachten als Anlage der Begründung beigelegt und ist von jedermann einsehbar. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze erfolgt ein textlicher Hinweis auf dem Planblatt und in der Begründung, Kapitel 6.3. <i>Ein Nutzpflanzenanbau kann nur nach Bodenaustausch bzw. -überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in der erforderlichen Mächtigkeit, beschränkt auf die betroffenen Teilbereiche, stattfinden. Dies ist im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen und nachzuweisen. Alternativ wird die Anlage von Hochbeeten empfohlen.</i>	
	b. Sämtliche Bodeneingriffe (z.B. Abbruch-, Entsigelungs- und Aushubmaßnahmen) sind von einer/m Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG überwachen zu lassen, welche/r auf Basis der bisherigen Erkenntnisse eine Aushubüberwachung plant und sicherstellt. Die Ergebnisse der Überwachung sind nachvollziehbar zu dokumentieren (inkl. Aushub-/Entsorgungsmengen,	Die Hinweise b-d werden in die Begründung aufgenommen.	Die Hinweise werden berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
	Deklarationsanalytik, Lageplan mit Abgrenzung der künstlichen Anschüttung, etc.). Der Aushub- und Entsorgungsbericht ist der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – (oa@fu-erth.de) nach Abschluss der Maßnahmen in digitaler Ausfertigung unaufgefordert vorzulegen. c. Falls im Rahmen einer Neubebauung des Gebietes Teilflächen entsiegelt, abgetragen oder zu einer Wohnnutzung umgewandelt werden, ist eine umgehende Neubewertung erforderlich. Aufgrund der möglichen Freilegung schadstoffbelasteter Auffüllungen ist auf unversiegelten Flächen bis 30 cm u. GOK die Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tab. 4 für das Nutzungsszenario „Wohngebiet“ durch eine sachverständige Person gemäß § 18 BBodSchG im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen und nachzuweisen. Hierfür kommt bspw. eine Überdeckung oder ein Bodenaustausch durch nachweislich unbelastetes Bodenmaterial in Frage. Der Nachweis ist der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – unaufgefordert nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. d. Ein Nutzpflanzenanbau kann nur nach Bodenaustausch bzw. –überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in der erforderlichen Mächtigkeit, beschränkt auf die betroffenen Teilbereiche, stattfinden. Dies ist ebenso im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen und nachzuweisen.		
	Um von zukünftigen Bauvorhaben ausgehende Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen (Grundwasser) i.S.d. Art. 3 Satz 1 BayBO zu verhindern, sind folgende Punkte, bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu beachten: e. Bei Eingriffen in die bestehenden künstlichen Auffüllungen und Flächen mit rechtlich erforderlichem Handlungsbedarf im Planungsgebiet ist durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen insbesondere eine Gefährdung für den Boden-Grundwasser-Pfad auszuschließen. Es wird angeraten hierzu im Vorfeld in Bezug auf die konkrete Baumaßnahme eine Abstimmung mit den	Die Hinweise e-h werden in die Begründung aufgenommen.	Die Hinweise werden berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
	Fachbehörden vorzunehmen und das notwendige Untersuchungskonzept sowie die Untersuchungsinhalte abzustimmen. f. Im Hinblick auf zukünftige Bauwasserhaltungen oder Grundwassernutzungen im Umfeld der Altlastenverdachtsflächen ist darauf zu achten, dass die aufgrund der im Grundwasser noch vorhandenen Restbelastung an LHKW erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen zu gegebener Zeit rechtzeitig und einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (untere Bodenschutzbehörde u. WWA Nürnberg) abzustimmen sind. g. Auf dem Anwesen mit Flurnummer 987/3 Gem. Fürth könnte sich ein Beobachtungspegel (Grundwassermessstelle B1) der Altablagerung befinden. Dieser ist im Zuge zukünftiger Bauvorhaben zu berücksichtigen und dessen baulicher Bestand sicherzustellen oder andernfalls fachgerecht zurückzubauen. Bei einem Rückbau sind u. a. die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW W135 zu beachten und berücksichtigen. Der Rückbau ist mit der Stadt Fürth — Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz — und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg auf Grundlage eines einzureichenden Rückbaukonzeptes abzustimmen. h. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sofern sich im Zuge der Bodeneingriffe, der Grundwasserüberwachung und/oder der Ergebnisse der Abfalldeklarationsanalysen Schadstoffsituationen abzeichnen sollten, die stellen- oder bereichsweise auf schwerwiegendere Verunreinigungsverhältnisse und/oder eine ungünstige Schadstoffentwicklung im Grundwasser hinweisen, unverzüglich die Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – davon in Kenntnis zu setzen ist und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen ist.	Der Standort der Grundwassermessstelle B1 wurde seitens des WWA konkretisiert und wird als zeichnerischer Hinweis in den Planunterlagen dargestellt.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
	3a. Wasserrecht (Allgemein): Niederschlagswasser: Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet wird die ortsnah Versickerung von Niederschlagswasser prioritär verfolgt.	Die Hinweise werden berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
	Schmutzwasser (d.h. im Trennsystem) in ein Gewässer eingeleitet werden., soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des mit Bescheid vom 25.01.2010 (Gültigkeit bis 31.12.2030) wasserrechtlich genehmigten Einzugsgebiets. Daher ist die Beseitigung des im geplanten Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers durch die StEF an der Einleitungsstelle MW 30 (Mischwasserkanal) in die Pegnitz möglich.	Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flurstücke Fl. Nr. 978/3, 978/4, 1001/5, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39 im Bereich des MU und SO als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Die Flurstücke Fl. Nr. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 wurden nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen können Verunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden bzw. wurden im Rahmen des Bodengutachtens vom 26.06.2026 bestätigt. Auf allen o.g. Flächen ist aus wasserrechtlicher Sicht eine Versickerung nur zulässig, wenn der Nachweis über eine schadlose Versickerung erbracht wird. Alternativ können Verhältnisse geschaffen werden (z. B. durch Beseitigung der belasteten Bodenpartien bzw. Auffüllungen), die eine schadlose Versickerung gewährleisten. Demzufolge liegen auf allen o.g. Flurstücken aufgrund der Altlasten die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht vor. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Sollte die Voraussetzung für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG nicht vorliegen oder nicht hergestellt werden können, muss ein Antrag auf Anschluss- und Benutzungsgenehmigung/ Entwässerungsgenehmigung bei der Stadtentwässerung Fürth für die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Entwässerungskanal gestellt werden. Außerhalb aller o.g. Flächen ist die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über	

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
	Schmutzwasser: Die Beurteilung, ob bei Anschluss des neuen Baugebietes die wasserrechtlich genehmigte Kapazität der Hauptkläranlage eingehalten wird oder ob eine Änderung der wasserrechtlichen Gestattung erforderlich wird, hat von der StEF zu erfolgen.	Versickerungsanlagen in den Untergrund (Grundwasser) bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln (TRENGW) erlaubnisfrei. Das dort auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes folgend auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die Beurteilung durch StEF ist i. R. der frühzeitigen Trägerbeteiligung erfolgt (Kapazität ausreichend, siehe interne Stellungnahmen).	Die Forderung ist bereits berücksichtigt.
	3b. Wasserrecht (Allgemein): In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 475 sind unter Nr. 4.2 – Wasser noch keine näheren Angaben enthalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 475 liegen Grundstücke in den Altlastenverdachtsflächen Nrn. 020.1 (Fl.Nrn. 978/3 und 978/4 Gem. Fürth) und 020.9 (Fl.Nr. 1002/1 Gem. Fürth). In diesen Bereichen liegen die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht vor. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich.	Im Plangebiet wird die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser prioritär verfolgt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flurstücke Fl. Nr. 978/3, 978/4, 1001/5, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39 im Bereich des MU und SO als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Die Flurstücke Fl. Nr. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 wurden nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen können Verunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden bzw. wurden im Rahmen des Bodengutachtens vom 26.06.2026 bestätigt. Auf allen o.g. Flächen ist aus wasserrechtlicher Sicht eine Versickerung nur zulässig, wenn der Nachweis über eine schadlose Versickerung erbracht wird. Alternativ können Verhältnisse geschaffen werden (z. B.	Die Hinweise werden berücksichtigt.

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
 ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
		durch Beseitigung der belasteten Bodenpartien bzw. Auffüllungen), die eine schadlose Versickerung gewährleisten. Demzufolge liegen auf allen o.g. Flurstücken aufgrund der Altlasten die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht vor. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Sollte die Voraussetzung für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG nicht vorliegen oder nicht hergestellt werden können, muss ein Antrag auf Anschluss- und Benutzungsgenehmigung/ Entwässerungsgenehmigung bei der Stadtentwässerung Fürth für die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Entwässerungskanal gestellt werden. Außerhalb der o.g. Flächen ist die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund (Grundwasser) bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln (TRENGW) erlaubnisfrei. Das dort auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes folgend auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.	
	4. Naturschutz Zustimmung unter Hinweisen		Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
	1. Mit der Einschätzung bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffe des Stadtplanungsamts besteht Einverständnis. Die artenschutzrechtlichen Belange können nicht abschließend bewertet werden. Hierzu gab es bereits fachlichen Austausch zwischen dem Stadtplanungsamt und der unteren Naturschutzbehörde. Nach dem Erstellen des Berichts zur artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung und je nach Art und Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten, sind im weiteren Verfahren Hinweise oder Festsetzungen im Bebauungsplan zu ergänzen, welche das Artenschutzrecht umfassend berücksichtigen. Abschließend können diese Belange erst nach der Prüfung artenschutzrechtlichen Unterlagen bewertet werden. 2. Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich zusammenhängender Baumbestand der augenscheinlich durch die Baumschutzverordnung geschützt ist (insbesondere Fl.Nr. 1002 und 1003/4), sowie diverse Einzelbäume. Es sollte im Rahmen der Planungsmöglichkeiten (Ausweisen von Baugrenzen o.ä.) auf einen Erhalt des Baumbestands geachtet werden, da derartige Baumbestand im innerstädtischen Bereich zum einen nicht ubiquitär vorhanden ist und zum anderen wichtige klimatische und ökologische Funktion besitzt, welche durch Neupflanzungen erst nach einigen Jahrzehnten wiederhergestellt werden kann.“	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Relevanzabschätzung für Bebauungsplan Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ Stadt Fürth“, Bericht vom 17.10.2025, durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH erstellt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die textlichen Hinweise und die Begründung aufgenommen. Das grünordnerische Konzept sieht den Erhalt von möglichst vielen Bestandsbäumen vor. Dabei wurde der Blockinnenbereich im WA als begrünte Insel zusätzlich durch Grünflächen und durch Festsetzung „Grünstruktur zum Erhalt“ gesichert. Dort wurden die Baugrenzen zum Schutz der Bestandsbäume mit freigehaltenen Innenbereichen gestaltet. Im SO wurde zwar eine großzügige Baugrenze definiert, jedoch wurden gleichzeitig die Bestandsbäume innerhalb der Baugrenze zum Erhalt festgesetzt, sodass Baumaßnahmen entsprechend anzupassen sind. In Teilbereichen des MU (Osten) und SO (Norden) wurde die Baugrenze eingerückt, sodass zukünftige Bebauung ausreichende Abstände zum Schutz der Bäume einhalten muss. Im MU wurde aufgrund der nachgewiesenen Altlasten der Schutz der Bewohnerschaft und des Grundwassers dem Baumschutz höher gestellt, sodass hier großzügige Baugrenzen eine bauliche Neugestaltung zulassen und gleichzeitig die Möglichkeit für die Errichtung von	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Hinweise werden berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Q 70	Ordnungsamt (OA), Stellungnahme vom 21.08.2025, ergänzt am 30.10.2026		
		Tiefgaragen geschaffen wurde. Aufgrund erforderlicher Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen der belasteten Flächen kann ein Erhalt der Bäume (überwiegend bereits mittelstark beschädigt bis absterbend) nicht gewährleistet werden und wird einer Nutzbarkeit des Grundstücks (Wohnraumschaffung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt) und dem Gesundheitsschutz untergeordnet. Als Ersatz werden hier Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern je angefangene 300 qm überbaute Grundstücksfläche erforderlich (Festsetzung Nr. 7.2).	
	5 Klimaschutz o.E.	Einverständnis mit der Planung	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 77	Bund Naturschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 10.09.2025		
	„1. Für das gesamte Plangebiet ist ein durchgängiges Grünkonzept zu erstellen und durch konkrete Festsetzungen verbindlich umzusetzen. Das Grundgerüst für die erforderliche Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebiets ist auf öffentlichen Flächen zu ermöglichen. Als wichtige Maßnahmen sind dabei verbindlich festzusetzen: - Gebäude so ausrichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben - Baumpflanzungen zur Beschattung von Gebäude- und Belagsflächen	Ein Grünordnungsplan ist Teil des Bebauungsplanes, der das Grünkonzept der Planung verbindlich festsetzt. Die Inhalte sind zeichnerisch und textlich festgesetzt. Als öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich nur die Verkehrsflächen vorhanden. Die Dr.-Mack-Straße ist auf der gesamten Länge von Altbaumbestand geprägt. In der Langen Straße wurden 2010 zwischen Jakobinen- und Kurgartenstraße neue Baumstandorte geschaffen und eine durchgehende Baumreihe	Die Forderung wird teilweise berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 77	Bund Naturschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 10.09.2025		
	- Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregenereignisse.	gepflanzt. Beide Baumreihen werden zum Erhalt festgesetzt. Das Plangebiet ist bereits weitgehend durch eine dichte urbane Struktur geprägt. Die vorliegende Planung setzt diese bestehende Struktur fort und strebt einen qualitativen Lückenschluss an. Da das Gebiet bereits ein urbanes Mikroklima aufweist, führt die geplante Nachverdichtung zu keiner wesentlichen Veränderung der großräumigen Luftströmungsmuster. Das vorhandene Netz aus Straßen und Querstraßen fungiert weiterhin als funktionale Leitstruktur für den lokalen Luftaustausch. Dem Wunsch nach einer großzügigeren Ausrichtung der Gebäude zur Sicherung von Luftschneisen stehen gewichtige öffentliche Belange gegenüber. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes im Stadtgebiet Fürth ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ein zentrales Ziel der kommunalen Planung. Die Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren vorrangig berücksichtigt, da sie den Grundsätzen einer nachhaltigen und sparsamen Bodennutzung entsprechen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen für bauliche Nutzungen beitragen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Innenentwicklung ist zugleich ein zentrales Ziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dient der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs, insbesondere vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).	

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
 ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 77	Bund Naturschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 10.09.2025	Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden durch die Planung ausdrücklich berücksichtigt (§ 1a Abs. 5 BauGB). Die Nachverdichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Förderung der Durchlüftung und zur Vermeidung von Hitzestau, etwa durch den Erhalt des Baumbestands, die Sicherung der Innenhof-Begrünung und die Gestaltung von Freiflächen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen wird durch die Nachverdichtung minimiert (§ 1a Abs. 2 BauGB; § 2 ROG). Die Planung sieht vor, dass verbleibende Freiflächen als Erholungs- und Grünflächen gesichert und weiterentwickelt werden, um negative Auswirkungen auf das Stadtklima und die Aufenthaltsqualität zu vermeiden. Die gewählte geschlossene Bauweise dient zudem dem notwendigen Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrsräuschen, was die Aufenthaltsqualität im privaten Raum erhöht. Die Abwägung kommt zu dem Ergebnis, dass die Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Deckung des Wohnraumbedarfs höher zu gewichten sind als die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich Klimaanpassung, Durchlüftung, Freiflächen und Hitzeschutz, da diese durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen im Bauleitplan ausreichend berücksichtigt und ausgeglichen werden können. Maßnahmen zur Beschattung wurden umgesetzt. So führen die festgesetzte Fassadenbegrünung und Dachbegrünung zu einer Beschattung und Reduzierung der Aufheizung sowie zu Kühlung durch die Verdunstung über die Pflanzen.	

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
 ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 77	Bund Naturschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 10.09.2025	Zusätzlich führt der Erhalt des Baumbestandes insbesondere der bereits vorhandenen Straßenbäume zu einer Verschattung der Verkehrsflächen. Anpflanzungen und Baumerhalt auf den Grundstücken führen zusätzlich zu einer Verschattung. Es wurden mit verschiedenen Festsetzungen dem Belang des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden auch durch Starkregenereignisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) Rechnung getragen. Beispielhaft werden die nachfolgenden Festsetzungen angeführt: - Überbaubare Grundstücksfläche - Begrenzung der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nutzungen - Schaffung von Grünflächen/Grünstrukturen auch zur Versickerung (Begrünung der nicht überbauten Flächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Fassadenbegrünung) - Erhalt von Grünstrukturen (Bäume und Sträucher) - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze im WA - Dachbegrünung mit Retentionsschicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser für Haupt- und Nebenanlagen	
	2. Der Geltungsbereich weist in Teilbereichen Baum- und Gehölzbestände auf. Der BUND Naturschutz fordert verstärkte Anstrengungen, diese Gehölzbestände in die Planung einzubeziehen und dauerhaft zur Erhaltung festzusetzen. Dazu ist eine aussagekräftige und lagegenaue Baum- und Gehölzkartierung durchzuführen. Im	Der Baumbestand wurde untersucht und im Rahmen eines Baumbestandsplans durch das Büro Raumstation Mösing Rothmeier GbR, inklusive der Vitalität der Bäume und der Kronendurchmesser, kartiert. Der Plan ist Teil der	Die Forderung wird teilweise berücksichtigt. Teilweise wird anderen entgegenstehenden Belangen ein höheres Gewicht zugemessen (Schutz

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 77	Bund Naturschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 10.09.2025		
	Plan sowie im Umweltbericht ist gesondert darzustellen und zu begründen, welche vorhandenen Bäume nicht erhalten werden sollen.	Begründung. Hier werden auch die getroffenen Festsetzungen begründet. Ein Umweltbericht ist nicht nötig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (Fallgruppe 1) handelt. Die Baumbestände wurden in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass sich für diejenige Planungsvariante mit dem meisten Baumerhalt entschieden wurde. Das grünordnerische Konzept sieht den Erhalt von möglichst vielen Bestandsbäumen vor. Dabei wurde der Blockinnenbereich im WA als begrünte Insel zusätzlich durch Grünflächen und durch Festsetzung „Grünstruktur zum Erhalt“ gesichert. Dort wurden die Baugrenzen zum Schutz der Bestandsbäume mit freigehaltenen Innenbereichen gestaltet. Im SO wurde zwar eine großzügige Baugrenze definiert, jedoch wurden gleichzeitig die Bestandsbäume innerhalb der Baugrenze zum Erhalt festgesetzt, sodass Baumaßnahmen entsprechend anzupassen sind. In Teilbereichen des MU (Osten) und SO (Norden) wurde die Baugrenze eingerückt, sodass zukünftige Bebauung ausreichende Abstände zum Schutz der Bäume einhalten muss. Im MU wurde aufgrund der nachgewiesenen Altlasten der Schutz der Bewohnerschaft und des Grundwassers dem Baumschutz höher gestellt, sodass hier großzügige Baugrenzen eine bauliche Neugestaltung zulassen und gleichzeitig die Möglichkeit für die Errichtung von Tiefgaragen geschaffen wurde. Aufgrund erforderlicher Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen der belasteten Flächen kann ein Erhalt der Bäume (überwiegend bereits mittelstark beschädigt bis absterbend) nicht gewährleistet werden und wird einer Nutzbarkeit des Grundstücks	Grundwasser vor Altlasten, Gesundheitsschutz vor Baumerhalt)

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 77	Bund Naturschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 10.09.2025		
		(Wohnraumschaffung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt) und dem Gesundheitsschutz untergeordnet. Als Ersatz werden hier Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern je angefangene 300 qm überbaute Grundstücksfläche erforderlich (Festsetzung Nr. 7.2).	
	3. Zur Erhaltung vorgesehene Bäume und Gehölzbestände können nur dann weiterhin bestehen, wenn während der Bauzeit die gültigen Regelungen zum Schutz von Bäumen auf Baustellen genau beachtet und kontrolliert werden. Dazu ist der Schutz von Bäumen auf Baustellen gemäß der RAS-LP 4 ist als textliche Festsetzung im Bebauungsplan vorzuschreiben, so dass sie Verbindlichkeit erlangt. Außerdem ist in die textlichen Festsetzungen ausdrücklich aufzunehmen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen wirksame Schutzzäune um die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume für die gesamte Dauer der Bauzeit zu errichten sind. Bisherige Erfahrungen zeigen, dass der Baumschutz auf Baustellen ohne solche Schutzmaßnahmen regelmäßig unterlaufen wird. Diese sind durch die Stadt Fürth auf der Baustelle durchzusetzen und zu kontrollieren.	Die RAS-LP 4 wurde von der „R SBB – Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt. Der Katalog der möglichen Festsetzungen in § 9 BauGB ist abschließend. Für eine textliche Festsetzung der R SBB (alt: RAS-LP 4) gibt es keine Rechtsgrundlage. Es wird stattdessen ein Hinweis zur Anwendung der Richtlinie in die Begründung aufgenommen. Die Einhaltung geltenden Rechts auf der Baustelle liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft. Es wird dennoch in der Begründung auf die Einhaltung der Vorgaben zu Pflanzungen und zum Schutz des Baumbestandes während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 sowie R SBB – Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen oder die ZTV-Baumpflege – Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege der FLL hingewiesen.	Die Forderung wird nicht berücksichtigt. Die Forderung wird nicht berücksichtigt.
	4. Auf geplanten Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung verbindlich festzulegen. Diese schützt die Dachhaut vor extremen Witterungseinflüssen, leistet einen Beitrag zur Klimatisierung des Gebäudes und zur Rückhaltung von Regenwasser und bietet	Die Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung wird festgesetzt. Sie ist sowohl Teil des Entwässerungskonzeptes als auch Beitrag zur „Schwammstadt“.	Die Forderung wird berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 77	Bund Naturschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 10.09.2025		
	Nahrung und einen Lebensraum für blütenbesuchende Insekten. Diese ist jedoch auch bei den einzelnen Bauprojekten einzufordern.		
	5. Anfallendes Niederschlagswasser soll weitgehend versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen und nicht als Oberflächenwasser abgeleitet werden. Mit fortschreitender Erderwärmung und häufigeren sommerlichen Trockenzeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass möglichst viele Flächen weiterhin ihren wichtigen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Dies dient auch dazu, die Grundwasserstände zu stabilisieren, so dass weitere Schäden an Baum- und Waldbeständen verhindert werden. Dafür notwendige Retentionsräume oder Flächen für Mulden bzw. Rigolen in ausreichendem Umfang sind im Bebauungsplan festzusetzen.	Im Plangebiet wird die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser prioritär verfolgt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flurstücke Fl. Nr. 978/3, 978/4, 1001/5, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39 im Bereich des MU und SO als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Die Flurstücke Fl. Nr. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 wurden nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen können Verunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden bzw. wurden im Rahmen des Bodengutachtens vom 26.06.2026 bestätigt. Auf allen o.g. Flächen ist aus wasserrechtlicher Sicht eine Versickerung nur zulässig, wenn der Nachweis über eine schadlose Versickerung erbracht wird. Alternativ können Verhältnisse geschaffen werden (z. B. durch Beseitigung der belasteten Bodenpartien bzw. Auffüllungen), die eine schadlose Versickerung gewährleisten. Demzufolge liegen auf allen o.g. Flurstücken aufgrund der Altlasten die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht vor. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Sollte die Voraussetzung für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG nicht vorliegen oder nicht hergestellt werden können, muss ein Antrag auf Anschluss- und Benutzungsgenehmigung/ Entwässerungsgenehmigung bei der	Die Forderung wird teilweise berücksichtigt.

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
 ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 77	Bund Naturschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 10.09.2025		
		Stadtentwässerung Fürth für die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Entwässerungskanal gestellt werden. Außerhalb aller o.g. Flächen ist die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund (Grundwasser) bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln (TRENGW) erlaubnisfrei. Das dort auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes folgend auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Hierbei wird auf die Festsetzung von konkreten Flächen für Mulden und Rigolen verzichtet, da noch keine detaillierten Planungen für eine konkrete Festlegung vorliegen.	
	Auch angesichts des ungünstigen Abschneidens der Stadt Fürth beim Hitze-Check der Dt. Umwelthilfe hält der BUND Naturschutz entsprechende Maßnahmen für erforderlich. Eine durch die Bebauung verstärkte Hitzebelastung der benachbarten Wohngebiete sowie eine verringerte Grundwasserneubildung halten wir für nicht mehr tragbar. Somit sind die Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser verbindlich festzusetzen (Stichwort „Schwammstadt“).“	Beispielhaft werden die nachfolgenden Festsetzungen angeführt, die Maßnahmen zur Umsetzung des Schwammstadt-Konzepts darstellen: - Überbaubare Grundstücksfläche zur Reduzierung der Versiegelung - Begrenzung der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nutzungen - Schaffung von Grünflächen/Grünstrukturen auch zur Versickerung (Begrünung der nicht überbauten Flächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Fassadenbegrünung) - Erhalt von Grünstrukturen (Bäume und Sträucher) - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze im WA	Die Forderungen werden teilweise berücksichtigt.

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
 ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 77	Bund Naturschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 10.09.2025		
		- Dachbegrünung mit Retentionsschicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser für Haupt- und Nebenanlagen Die Versickerung wird nicht festgesetzt. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Abs. 2 ist zunächst eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen, die unabhängig des BauGB gilt. Für das SO, MU sowie Teiles des WA liegen aufgrund von Altlasten die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht vor. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Sollte die Voraussetzung für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG nicht vorliegen oder nicht hergestellt werden können, muss ein Antrag auf Anschluss- und Benutzungsgenehmigung/ Entwässerungsgenehmigung bei der Stadtentwässerung Fürth für die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Entwässerungskanal gestellt werden.	

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 79	LBV Geschäftsstelle Nürnberg, Stellungnahme vom 29.08.2025		
	 „Das Projekt fällt in den Bereich der Nachnutzung bzw. Planungen auf bereits versiegelter Fläche. Diesen Maßnahmen steht der LBV positiv gegenüber. Zu den Themen, zu denen wir uns in Verfahren einbringen können, findet sich in der Begründung der Satz „Eine	Dies dient zur Kenntnis. Eine weitere Beteiligung erfolgt in § 4 Abs. 2 BauGB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
 ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
S 79	LBV Geschäftsstelle Nürnberg, Stellungnahme vom 29.08.2025		
	<i>artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zur Ermittlung der Vorkommenswahrscheinlichkeit planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten wird im weiteren Verfahren erstellt.“</i> Als Fachverband im Arten- und Naturschutz fehlen uns daher zum jetzigen Zeitpunkt noch wichtige Informationen, um eine korrekte Beurteilung des Vorhabens vorzunehmen. Weitere Stellungnahmen im Verfahrensverlauf nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung behalten wir uns daher vor.“		

Einzelabwägung

zur

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475

„Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße - Kofferfabrik“

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB -

INTERN

BETEILIGUNG DER STÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN TRÄGERBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB

Vorwort:

Die innerstädtischen Dienststellen sind mit E-Mail vom 03.07.2025 und mit Frist bis zum 08.08.2025 beteiligt worden. Sie erhielten Zugang zu den Verfahrensunterlagen und wurden um Stellungnahme gebeten.

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

- Nr. 3 Abf (Amt für Abfallwirtschaft), E-Mail vom 20.08.2025
- Nr. 13 Infra fürth verkehr gmbh, E-Mail vom 20.08.2025

Von folgenden Adressaten liegen keine Stellungnahmen vor:

- Nr. 2 ABK/Vorbeugender Brandschutz
- Nr. 4 SpA/Ust/Vm
- Nr. 5 SpA/Vpl
- Nr. 7.1 Referat I
- Nr. 7.2 Sportservice
- Nr. 8 LA (Liegenschaftsamt)
- Nr. 9 Ref. II
- Nr. 10.1 Referat III'
- Nr. 10.3 SVA
- Nr. 11 Ref. IV
- Nr. 12 infra fürth gmbh
- Nr. 16.1 Ref. VI
- Nr. 16.2 AWS
- Nr. 19 GWF
- Nr. 20.1 BaF

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:

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
1	ABK / Katastrophenschutz Stellungnahme vom 04.08.2025		
	„Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 475 befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche „Bombardierung“ nach dem Entmunitierungsplan der Stadt Fürth, der nach Auswertung der Luftbilder der Alliierten nach Bombenabwürfen im 2. Weltkrieg entstand.	Der angeführte Hinweis wird in der Begründung ergänzt.	Dem Hinweis wird gefolgt.
	Nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) darf die Bebauung eines Grundstücks die Öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Das Grundstück muss zudem so beschaffen sein, dass es für eine beabsichtigte Bebauung geeignet ist (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Insoweit ist die Freiheit von Kampfmitteln eine besondere Eigenschaft des Baugrundes. Eine Negativbescheinigung durch eine Fachfirma für Kampfmittelstoffe ist für das Gebiet der Baumaßnahme vor Bodenarbeiten für den „Bauherren“ sinnvoll einzuholen, um eine sichere Haftungsfreistellung als Grundstückseigentümer/Bauherr zu erreichen. Anbei erhalten Sie die allgemeinen Hinweise des Bayerischen Innenministeriums zur Rechtslage, sowie eine Übersicht der Firmen, die beauftragt werden können. 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. Bitte beachten Sie unbedingt, dass die Bauherren nur bei Beauftragung einer solchen Fachfirma "auf der sicheren Seite" sind. Auf jeden Fall ist besondere Vorsicht bei den Bodenarbeiten nötig. Sollte sich der Verdacht auf Kampfmittel während der Grabungen	In den Bebauungsplan und in die Begründung wird ein entsprechender textlicher Hinweis zu Kampfmitteln aufgenommen.	Dem Hinweis wird gefolgt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
1	ABK / Katastrophenschutz Stellungnahme vom 04.08.2025			
	bestätigen, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Polizeiinspektion Fürth umgehend zu informieren.“			

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
6	Grünflächenamt, Stellungnahme vom 14.07.2025			
	„In der Langen Straße wurden 2010 zwischen Jakobinen- und Kurgartenstraße neue Baumstandorte geschaffen und eine durchgehende Baumreihe gepflanzt. Die Dr.-Mack-Straße ist auf der gesamten Länge von einem bemerkenswerten Altbaumbestand geprägt. Es wird angeregt beide Baumreihen im vorliegenden Bauleitplanverfahren darzustellen.“	Der Straßenraum wird als Verkehrsfläche ohne eine detaillierte Straßenaufteilung festgesetzt. Die Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Mikroklima und Straßenbild dennoch separat als zum Erhalt festgesetzt.		Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
10.2	Rechtsamt, Stellungnahme vom 06.08.2025			
	„Seitens RA gibt es zu den bisher vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nur folgende 2 Anmerkungen: <u>Verkaufsflächenbeschränkungen:</u> Kritisch wird die Anknüpfung an eine Verkaufsfläche von max. 199 m² gesehen, bei der Läden (WA) bzw. Einzelhandelsbetriebe (MU) ausnahmsweise doch zulässig sein sollen. Jedenfalls kann dies nicht wie vorgesehen allein über § 1 Abs. 5 BauNVO geregelt werden. Hierüber können allgemein zulässige Nutzungsarten in Gänze	§ 1 Abs. 9 BauNVO wird als Rechtsgrundlage ergänzt.		Dem Einwand wird gefolgt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
10.2	Rechtsamt, Stellungnahme vom 06.08.2025			
	ausgeschlossen werden, oder für nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Wenn jedoch wie hier Gegenausnahmen geregelt werden, dass ein Teil dieser Nutzungsart doch nicht ausgeschlossen wird, sondern zulässig bleibt oder ausnahmsweise zugelassen werden kann, müssen sich diese Gegenausnahmen an § 1 Abs. 9 BauNVO messen lassen (BVerwG – Urt.v. 26.3.2009 – 4 C 21.07; VG München – Urt.v. 14.06.2021 – M 8 K 20.1949). § 1 Abs. 9 BauNVO benötigt jedoch einen abstrakten Anlagentyp als Unterart der fraglichen Nutzungsart (der von anderen Anlagentypen hinreichend abgrenzbar ist und in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden ist) und es fraglich, ob allein durch die Angabe einer Verkaufsflächenobergrenze von 199 m² eine solche Unterart beschrieben wird. Denn wählt eine Gemeinde eine Verkaufsflächenobergrenze als Differenzierungskriterium, sind Betriebe, die diese Grenze unterschreiten nicht schon deswegen eine besondere Anlagenart iSd. § 1 Abs. 9 BauNVO. Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe die unter dieser Fläche liegen, generell oder jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen (BVerwG – B.v. 7.5.2020 - 4 BN 44.19; Söfker in E/Z/B/K, Stand: 11/2024, § 1 BauNVO, Rn. 102 mit Beispielen aus der Rspr.). Eine entsprechende Darlegung, warum Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe unter 200 m² einen eigenen Anlagentyp in diesem Sinne darstellen sollen, ist bisher nicht ersichtlich. Zwar wurde auch diskutiert, ob Gegenausnahmen, die dann im Wege der Ausnahme zugelassen werden können, dann nicht einem Anlagentyp nach § 1 Abs. 9 BauNVO entsprechen müssen, soweit die Kriterien einfach den Art und Umfang der Ausnahme iSd. § 31 Abs.. 1 BauGB umschreiben (vgl. OVG Münster – Urt.v. 18.09.2009 – 7 D 85/08). Allerdings hat der selbe Senat kurz darauf zu einer Festsetzung, die fast identisch zu der unsrigen ist (Ausschluss Einzelhandelsbetrieb aber ausnahmsweise Zulässigkeit bis zu 300 m² Verkaufsfläche) entschieden, dass dies weder über § 1 Abs. 9	Die Formulierung der Festsetzung wird angepasst. Statt eine Begrenzung rein auf die Verkaufsfläche wird als Anlagentyp im WA „Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen“ (definiert in § 3 BauNVO, WR) und im MU „Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen“ (definiert in § 4 BauNVO, WA) herangezogen. „Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen“ (§ 3 BauNVO WR) ist eine Unterart zum Typ „Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen“ (§ 4 BauNVO, WA) und bildet einen eigenen Anlagentyp ab. „Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen“ (§ 4 BauNVO, WA) ist eine Unterart zum Typ „Einzelhandelsbetriebe“ (§ 6a BauNVO, MU) und bildet einen eigenen Anlagentyp ab. Die Begriffe „Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen“ und „Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen“ sind damit durch das Gesetz ausreichend bestimmt. Es geht im WA um die Deckung des Grundbedarfs an Gütern, die in mehr oder weniger kurzen, regelmäßigen Abständen immer wieder (nahezu	Dem Hinweis wird wie beschrieben gefolgt.	

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
10.2	Rechtsamt, Stellungnahme vom 06.08.2025		
	BauNVO funktioniert, weil dies keinen Anlagentyp idS. beschreiben würde, noch über § 31 Abs. 1 BauGB, da Art und Umfang möglicher Ausnahmen damit nicht hinreichend bestimmt seien (OVG Münster – Urt.v. 20.11.2009 – 7 D 124/08). Daher ist momentan davon auszugehen, dass es für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelsbetrieben unter 200 m² keine ausreichende Rechtsgrundlage gibt. Soll dies so beibehalten werden, müssten man entweder darlegen, warum Betriebe unter dieser Grenze einen eigenständigen Anlagentyp darstellen, der in der sozialen/ökonomischen Realität existiert (s.o.), oder man müsste prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Flächenbegrenzung ggf. über die Bestimmungen zu Art und Umfang der vorgesehenen Ausnahme geregelt werden kann.	täglich) benötigt werden. Hierzu zählen insbesondere Lebensmittel, Drogerieartikel aber auch Blumen, Zeitschriften und Zeitungen. Aufgrund des eingeschränkten Sortiments handelt es sich hierbei i.d.R. um kleinere Verkaufsflächen – in der Rechtsprechung wird von Läden mit bis zu etwa 400 qm ausgegangen, sodass auf eine explizite Flächenbegrenzung verzichtet werden kann. Somit kann eine möglichst flächendeckende, insbesondere fußläufige, Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Dies setzt weiterhin die Empfehlungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth um. Im MU soll eine möglichst flächendeckende Nahversorgung sowohl der Bewohnerschaft als auch der Arbeitnehmerschaft gesichert werden. Die flächendeckende, insbesondere fußläufige, Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth als zentrales Ziel angeführt. Welche Betriebe im Einzelnen zulässig sind, wird durch die Gebietsversorgungsklausel begrenzt. Demnach sind nur Läden zulässig, die eine Versorgung der Bewohnerschaft und Arbeitnehmerschaft gewährleisten, vorrangig handelt es sich hierbei um Waren des periodischen Bedarfs. Spezialisiertes Sortiment, das externe Kundschaft ins Gebiet zieht, soll vermieden werden, da dies zu zusätzlichem An- und Abfahrverkehr führt und die Vorgabe der Gebietsversorgung überschreitet. Im Plangebiet sind aufgrund der baulichen Struktur grundsätzlich eher kleinere Verkaufsfläche umsetzbar, gleichzeitig liegt das	

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
10.2	Rechtsamt, Stellungnahme vom 06.08.2025		
		Plangebiet nicht an einer Hauptverkehrsachse, sodass davon ausgegangen wird, dass der Standort für größere Verkaufsflächen auch eher unattraktiv ist und auf eine explizite Flächenbegrenzung verzichtet werden kann.	
	Ausschluss Wohnnutzung im EG des MU: Nach dem Wortlaut der Festsetzung bezieht sich der Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss zur Straßenseite unbeschränkt auf das ganze MU. In der Begründung wird hingegen auf S. 18 nur von der Straßenseite zur Langen Straße hin gesprochen. Was ist mit der Straßenseite zur Dr. Mack-Straße? Bitte hier klarstellen, ob dieser Ausschluss nur bzgl. einer Straße oder vollumfänglich gelten soll. Wenn es nur zur Langen Straße hin gelten soll, sollte dies auch im Wortlaut der Festsetzung seinen Ausdruck finden.	Der Ausschluss der Wohnnutzungen im Erdgeschoss soll im MU auch für die Straßenseite zur Dr. Mack Straße hin gelten. Die Festsetzung und die Begründung werden entsprechend angepasst.	Dem Hinweis wird wie beschrieben gefolgt.
	Hinsichtlich der übrigen Regelungsbereiche des B-Plans bleibt die Ergänzung von konkreten Festsetzungen abzuwarten.“	Dies dient zur Kenntnis.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
14	Infra fürth Wasserwerk (Trinkwassernotbrunnen), Stellungnahme vom 23.07.2025		
	Aus Datenschutzgründen kann die Stellungnahme der Infra fürth Wasserwerk nicht veröffentlicht werden.	Nach Abstimmung mit der infra führt der Inhalt der Stellungnahme zu keiner erforderlichen Festsetzung oder Anpassung der Planung. Die Informationen werden als interner Vermerk verwahrt. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine Beteiligung der infra.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
15	Infra fürth gmbh Technischer Kundendienst Stellungnahme vom 23.07.2025		
	„Die innerhalb des Instruktionsgebietes vorhandenen Strom-, Gas- und Wasserversorgungs- inkl. den Hausanschlussleitungen sind den beiliegenden Plänen zu entnehmen und entsprechend zu berücksichtigen. Bei der im Lageplan grün dargestellten Leitung handelt es sich um eine Gashochdruckleitung, die besonders zu beachten ist. Stromversorgungsnetz Im Bebauungsplan befinden sich elektrische Versorgungsleitungen. Somit ist eine grundlegende Erschließung mit Mittel- und Niederspannungsinfrastruktur gegeben. Das bestehende elektrische Versorgungsnetz ermöglicht eine Versorgung der im Bebauungsplan vorhandenen Grundstücke nach aktuellem Stand ohne Erweiterungsmaßnahmen. Sollten sich im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Änderungen an der Grundstücksnutzung, geplante Anschlussleistungen oder besondere Versorgungserfordernisse (z. B. E-Mobilität, Wärmepumpen, Gewerbeeinrichtungen mit erhöhtem Leistungsbedarf) ergeben, bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme zur Detailabstimmung. Aus energiewirtschaftlicher Sicht bestehen unsererseits keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Gas- und Wasserversorgungsnetz Wir bitten darum, Einzelmaßnahmen innerhalb des Instruktionsgebietes gesondert zu instruieren, um eventuell notwendige Arbeiten an den Gas- und Wasserleitungen rechtzeitig abzustimmen. - 2 - Insbesondere weisen wir darauf hin, dass sich in der Dr.-Mack-Straße eine ältere (Baujahr 1951) sanierungsbedürftige Wasserhauptversorgungsleitung befindet. Bei einem evtl. Straßenausbau bzw. Deckenerneuerungen muss diese Leitung vor dem Straßenbau erneuert werden. Hierzu sind umfangreiche Planungs-, Koordinierungs- und Bauarbeiten erforderlich, für die ein entsprechend großes Zeitfenster erforderlich ist. Deshalb bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme. Wasserschutzgebiet Siehe separate Stellungnahme, beiliegend.	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung durch den Hinweis ergänzt, dass die Energieversorgung durch das Vorhandensein von Strom- und Wasserleitungen sowie einer Gashochdruckleitung gesichert ist.	Die Hinweise werden berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
15	Infra fürth gmbh Technischer Kundendienst Stellungnahme vom 23.07.2025			
	Allgemeine Auflagen zu Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen Eine Überbauung unserer Leitungen ist unzulässig, Beschädigungen an unseren Leitungen sind sicher auszuschließen. Kosten für eventuell notwendige Änderungen an den bestehenden Leitungstrassen oder Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Einzuhaltende Abstände zu unseren Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen: - Lichter Mindestabstand bei Parallelverlegung 1,0 m - Lichter Mindestabstand bei kreuzender Verlegung 0,4 m - Lichter Mindestabstand von Fundamenten 1,5 m - Lichter Mindestabstand zur Gashochdruckleitung 1,5 m - Lichter Abstand bei Baumpflanzungen gem. Baumschutzverordnung 2,5 m Zusätzliche Vorgaben zu unseren Stromversorgungsleitungen: 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. Die erforderlichen Maßnahmen sind grundsätzlich mit der infra fürth gmbh abzustimmen. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Einweisung durch die infra fürth gmbh erforderlich. 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.			

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
15	Infra fürth gmbh Technischer Kundendienst Stellungnahme vom 23.07.2025		
	Die bauausführende Firma hat sich unmittelbar vor Beginn der Bau- maßnahme über die genaue Lage der Gas-, Wasser-, Strom- und Fernwärmeleitungen der infra fürth gmbh zu informieren. Das Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gas-, Wasser-, Strom und Fernwärmeversorgungsleitungen der infra fürth gmbh ist zu be- achten.“		

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
17.2	Tiefbauamt/Str, Stellungnahme vom 28.08.2025		
	<u>„Anmerkungen TfA/StrP</u> Die Verkehrsflächen sind, soweit ersichtlich in der Größe der derzei- tigen Straßen (mit Nebenanlagen) bzw. in der Größe der städtischen Flächen festgesetzt, Parkplätze, Bäume o.ä. sind nicht gesondert ausgewiesen - insofern o.E. Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind als Ortsstraßen gewidmet. Einzige Ausnahme ist der Fußweg von der Wendeanlage Finkenstraße über die Treppenanlage zur Dr.- Mack-Straße, dieser ist als beschränkt-öffentlicher Weg gewidmet.	Dies dient zur Kenntnis.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Anmerkungen TfA/StrV Anliegerleistungen</u> Die im B-Plan-Gebiet liegenden Verkehrsanlagen Lange Straße, Fin- kenstraße einschließlich Treppenanlage und Dr.-Mack-Straße sind in dem Bereich befestigt und erstmalig endgültig hergestellt. Er- schließungsbeiträge werden demnach nicht mehr erhoben. Am 14.06.2018 wurde im Landtag die Abschaffung der Straßenaus- baubeiträge in Bayern beschlossen, sodass bei einer künftigen Er- neuerung der o.g. Straßen keine Straßenausbaubeiträge mehr fällig werden. Im Rahmen der Nachverdichtung ist geplant, die notwendigen Stell- plätze in Tiefgaragen zu konzentrieren, um eine weitere	Dies dient zur Kenntnis. Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen, aus- genommen Behindertenstellplätze, je nach	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
17.2	Tiefbauamt/Str, Stellungnahme vom 28.08.2025		
	Versiegelung oberirdischer Flächen zu vermeiden. Innenhöfe und nicht überbaubare Grundstücksbereiche sind möglichst von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten, stattdessen sind diese Flächen zu entsiegeln und durch extensive Begrünung in das Gesamtkonzept der Grünordnung einzubinden. Diesem Ansinnen ist unbedingt Folge zu leisten; im fraglichen Gebiet herrscht zudem hoher Parkdruck; Stellplatzablösungen sind unbedingt zu vermeiden.	Baugebiet nur unterirdisch auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen oder nur in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Grünstruktur. Die Baufenster und Flächen für Tiefgaragen sind ausreichend groß dimensioniert, um den Stellplatznachweis abbilden zu können. Die begrünten Innenbereiche im WA werden zum Erhalt festgesetzt und durch Entsiegelung erweitert. Im SO und MU werden Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt und im MU zusätzlich zur Schaffung von begrünten Bereichen Neuanpflanzungen festgesetzt. Gleichzeitig sind Haupt- wie Nebenanlagen mit Dach- und Fassadenbegrünung auszustatten.	
	<u>Anmerkungen StrV/Sondernutzungen und Widmungen</u> Die im B-Plan Nr. 475 als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Flächen sind bereits öffentliche Straßen (Ortsstraßen OS bzw. beschränkt-öffentliche Wege böW).“	Dies dient zur Kenntnis.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
17.3	Tiefbauamt/ Bauhof, Stellungnahme vom 07.07.2025		
	„Seitens TfA/Bh ist anzumerken, dass nach Abschluss der Baumaßnahme HLG ein Vollausbau der Dr.-Mack-Straße durch den Neubau vollzogen werden soll. Ansonsten o.E.“	Dies dient zur Kenntnis.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
17.3	Tiefbauamt/ Bauhof, Stellungnahme vom 07.07.2025			

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON UND ABWÄGUNG	ZUSAMMENHÄNGEN	BESCHLUSSVORSCHLAG
18	Stadtentwässerung, Stellungnahme vom 31.07.2025			
	„Die Stadtentwässerung Fürth hat den Vorgang des Stadtplanungsamtes vom 04.07.2025 zur Kenntnis genommen. Seitens StEF bestehen keine Einwendungen hinsichtlich der Bebauung des o.g. Bereiches. Der Geltungsbereich des o.g. Plangebietes liegt innerhalb des wasserrechtlich genehmigten Einzugsgebietes (HEG 3) der öffentlichen Entwässerungsanlage der Stadt Fürth. Das Gebiet kann aus entwässerungstechnischer Sicht als erschlossen betrachtet werden. Das im Gebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird derzeit den Mischwasserkanälen in der Dr.-Mack-Straße und Lange Straße zugeleitet. Das betroffene Gebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Zusätzlich soll eine Entsiegelung von Flächen priorisiert werden. Daher kann die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation als ausreichend angesehen werden.	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung durch den Hinweis ergänzt, dass das Gebiet aus entwässerungstechnischer Sicht erschlossen ist.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Das aus dem Baugebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann grundsätzlich in die öffentliche Entwässerungsanlage übernommen werden. Niederschlagswasser kann in Anlehnung an das WHG und die Entwässerungssatzung der Stadt Fürth nur in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung ordnungsgemäß nicht möglich ist. Das Prinzip der Schwammstadt sollte zugunsten des Klimaschutzes priorisiert werden.“	Im Plangebiet wird die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser prioritär verfolgt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flurstücke Fl. Nr. 978/3, 978/4, 1001/5, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39 im Bereich des MU und SO als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Die Flurstücke Fl. Nr. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 wurden nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen können Verunreinigungen im		Die Forderung wird berücksichtigt.

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
18	Stadtentwässerung, Stellungnahme vom 31.07.2025	Untergrund nicht ausgeschlossen werden bzw. wurden im Rahmen des Bodengutachtens vom 26.06.2026 bestätigt. Auf allen o.g. Flächen ist aus wasserrechtlicher Sicht eine Versickerung nur zulässig, wenn der Nachweis über eine schadlose Versickerung erbracht wird. Alternativ können Verhältnisse geschaffen werden (z. B. durch Beseitigung der belasteten Bodenpartien bzw. Auffüllungen), die eine schadlose Versickerung gewährleisten. Demzufolge liegen auf allen o.g. Flurstücken aufgrund der Altlasten die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht vor. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Sollte die Voraussetzung für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG nicht vorliegen oder nicht hergestellt werden können, muss ein Antrag auf Anschluss- und Benutzungsgenehmigung/ Entwässerungsgenehmigung bei der Stadtentwässerung Fürth für die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Entwässerungskanal gestellt werden. Außerhalb der o.g. Flächen ist die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund (Grundwasser) bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln (TRENGW) erlaubnisfrei. Das dort auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes folgend auf	

STADT FÜRTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 475 „TEILGEBIET ZWISCHEN DR.-MACK-STRASSE UND LANGE STRASSE - KOFFERFABRIK“
ABWÄGUNG DER IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 4 Abs. 1 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
18	Stadtentwässerung, Stellungnahme vom 31.07.2025		
		Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Zusätzlich werden u.a. Dachbegrünungen, Fassadenbegrünung sowie zu erhaltende und anzupflanzende Bäume festgesetzt, die einen Beitrag zum Prinzip der Schwammstadt leisten.	

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
20.2	Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.08.2025		
	„Gegen den Bebauungsplan bestehe keine grundsätzlichen denkmalfachlichen Bedenken. Beim Anwesen Lange Str. 67 handelt es sich allerdings um einen Denkmalverdachtsfall, ein Wohngebäude für Heinrich Lotter aus der Mitte der 1860er Jahre, einst ein Pionierbau in dem Quartier, von daher stadtgeschichtlich sicherlich erhaltungswürdig, wenngleich nicht in der Denkmalliste geführt. Die abschließende Prüfung einer möglichen Denkmaleigenschaft gemäß Art. 1 DSchG ist leider nicht möglich, da der Eigentümer den für eine Prüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege erforderlichen Zutritt zum Gebäude verwehrt. Wir bitten zu prüfen, ob ein Prüfungsvorbehalt in den B-Plan integriert werden kann oder das Gebäude in der Anlage 2 (S. 13f) ähnlich wie die das Areal der Langen Str. 79-83 als „raum- und ortsbildprägend“ eingestuft werden kann.“	Dies dient zur Kenntnis. Für einen „Prüfungsvorbehalt“ im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage gem. § 9 BauGB. Der Hinweis auf die stadtgeschichtliche Bedeutung wird auf das Planblatt und in die Begründung übernommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt.