

## **Begründung**

**zum**

### **Bebauungsplan Nr. 475**

**Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße**

**Bearbeitet: Melanie Grüning, Karolin Wirkner**

**Aufgestellt: 18.09.2026**

**Ergänzt:**

**Stadtplanungsamt Fürth**

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A Begründung .....                                                                      | 5         |
| <b>1 Vorbemerkungen .....</b>                                                           | <b>5</b>  |
| 1.1 Rechtsgrundlagen .....                                                              | 5         |
| 1.2 Verfahren .....                                                                     | 5         |
| 1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB .....                         | 5         |
| 1.2.2 Verfahrensstand .....                                                             | 6         |
| <b>2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>                     | <b>7</b>  |
| 2.1 Planungsanlass .....                                                                | 7         |
| 2.2 Ziele und Zwecke der Planung .....                                                  | 7         |
| 2.3 Planungserfordernis .....                                                           | 8         |
| 2.4 Planungsalternativen .....                                                          | 8         |
| 2.4.1 Keine Planung (Nullvariante) .....                                                | 8         |
| 2.4.2 Andere Planung (Rahmenplan Variante 1-6) .....                                    | 9         |
| <b>3 Bestandsbeschreibung .....</b>                                                     | <b>9</b>  |
| 3.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung ..... | 9         |
| 3.2 Verkehrsanbindung / Erschließung .....                                              | 10        |
| <b>4 Planungsrechtliche Situation .....</b>                                             | <b>10</b> |
| 4.1 Raumordnung und Landesplanung .....                                                 | 10        |
| 4.2 Regionalplan Region Nürnberg .....                                                  | 12        |
| 4.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....                            | 14        |
| 4.4 Bebauungsplanung .....                                                              | 15        |
| 4.4.1 Bebauungsplan Nr. 272 .....                                                       | 16        |
| 4.4.2 Bebauungsplan Nr. 331 – In Aufstellung befindlich .....                           | 17        |
| 4.4.3 Weitere Teile des Plangebietes .....                                              | 17        |
| 4.4.4 Veränderungssperre .....                                                          | 17        |
| <b>5 Planungsgrundlagen .....</b>                                                       | <b>18</b> |
| 5.1 Altlasten und Boden .....                                                           | 18        |
| 5.2 Wasserhaushalt .....                                                                | 23        |
| 5.3 Verkehr .....                                                                       | 23        |
| 5.4 Immissionsschutz .....                                                              | 24        |
| 5.4.1 Verkehrsgeräuschemissionen im Plangebiet .....                                    | 25        |
| 5.4.2 Gewerbegeräuschemissionen im Plangebiet .....                                     | 27        |
| 5.4.3 Sportanlagengeräuschemissionen im Plangebiet .....                                | 29        |
| 5.4.4 Verkehrsgeräuschemissionen in der Umgebung .....                                  | 29        |
| 5.4.5 Gewerbegeräuschemissionen in der Umgebung .....                                   | 29        |

|          |                                                                                        |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.5      | Denkmalschutz.....                                                                     | 30        |
| 5.6      | Landschaftsschutz .....                                                                | 31        |
| 5.7      | Naturschutzrechtlicher Eingriff.....                                                   | 31        |
| 5.8      | Baumbestand .....                                                                      | 32        |
| 5.9      | Artenschutz .....                                                                      | 32        |
| 5.10     | Klima und Luft .....                                                                   | 36        |
| 5.11     | Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....                                                | 37        |
| 5.12     | Rahmenplan Oststadt .....                                                              | 38        |
| <b>6</b> | <b>Begründung der Festsetzungen .....</b>                                              | <b>41</b> |
| 6.1      | Geltungsbereich.....                                                                   | 41        |
| 6.2      | Art der baulichen Nutzung.....                                                         | 41        |
| 6.2.1    | Allgemeines Wohngebiet .....                                                           | 41        |
| 6.2.2    | Urbanes Gebiet .....                                                                   | 43        |
| 6.2.3    | Sonstiges Sondergebiet „Kulturelles Zentrum“ .....                                     | 45        |
| 6.3      | Umgang mit Altlasten .....                                                             | 47        |
| 6.4      | Maß der baulichen Nutzung .....                                                        | 50        |
| 6.5      | Bauweise .....                                                                         | 51        |
| 6.6      | Überbaubare Grundstücksflächen.....                                                    | 51        |
| 6.7      | Flächen für Stellplätze und Garagen .....                                              | 52        |
| 6.8      | Verkehrsflächen und Erschließung .....                                                 | 52        |
| 6.9      | Immissionsschutz .....                                                                 | 53        |
| 6.9.1    | Schutz vor Verkehrsgeräuschemissionen .....                                            | 53        |
| 6.9.2    | Schutz vor Gewerbegeräuschemissionen .....                                             | 54        |
| 6.10     | Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauter Grundstücksflächen... .. | 55        |
| 6.10.1   | Grünflächen.....                                                                       | 55        |
| 6.10.2   | Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....         | 56        |
| 6.10.3   | Freiflächengestaltung.....                                                             | 58        |
| 6.10.4   | Dachbegrünung .....                                                                    | 59        |
| 6.10.5   | Fassadenbegrünung .....                                                                | 59        |
| 6.10.6   | Befestigte Flächen auf Baugrundstücken.....                                            | 60        |
| <b>7</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>                                                  | <b>60</b> |
| 7.1      | Denkmäler.....                                                                         | 60        |
| <b>8</b> | <b>Hinweise.....</b>                                                                   | <b>62</b> |
| 8.1      | Grundwassermessstelle .....                                                            | 62        |
| 8.2      | Versickerung von Niederschlagswasser .....                                             | 62        |
| 8.3      | Kampfmittel .....                                                                      | 63        |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| 8.4 Artenschutz .....                 | 64        |
| <b>B Quellen und Abkürzungen.....</b> | <b>66</b> |
| 1 Rechtsgrundlagen .....              | 66        |
| 2 Abbildungsverzeichnis .....         | 66        |
| 3 Abkürzungen .....                   | 67        |
| 4 Gutachten / Anlagen.....            | 68        |

# A Begründung

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

### 1.2 Verfahren

#### 1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 475 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen und dem Ziel der Nachverdichtung. Flächen, welche aufgrund der Altlastenbelastung derzeit abgesperrt und für Menschen unzugänglich sind, sollen wieder nutzbar werden, z.B. durch eine komplette Unterbauung des MU mit einer Tiefgarage. Nachverdichtung soll hier im WA und im MU z.B. durch Schließung der Blockrandbebauung erfolgen.

Die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche beträgt unter 20 000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan setzt weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der vorhandenen Bezugsumgebung ab. Festgesetzt werden aus städtebaulichen Gründen überbaubare Grundstücksflächen. Diese haben folgende Größe: WA: 8084 m<sup>2</sup>, SO: 4224 m<sup>2</sup>, MU: 5734 m<sup>2</sup>. Bei einer kompletten baulichen Ausnutzung ergäbe sich eine versiegelte Fläche von 18.042 m<sup>2</sup>. Diese ist in der Praxis nicht erreichbar, da z.B. auch Festsetzungen zu Baumpflanzungen einzuhalten sind. Bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird und Verkehrsflächen bleiben analog zu § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zulässig, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Weiter bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung eine Störfallvorsorge i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten ist.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

### 1.2.2 Verfahrensstand

Folgende Verfahrensschritte sind bereits erfolgt:

- 1) Mit Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2023 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 für das „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ eingeleitet (1. Beschluss).
- 2) Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
- 3) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurden frühzeitig in der Zeit vom 04.07. bis zum 08.08.2025 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet, beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.
- 4) Die Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wurde frühzeitig im Zeitraum vom 29.10. bis zum 28.11.2025 sowie bei einer Informationsveranstaltung am 06.11.2025 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Als nächste Verfahrensschritte sind vorgesehen:

- 5) Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 475 i. d. F. vom ..... einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom ..... in seiner Sitzung vom ..... gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 6) Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. .... vom ..... wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 7) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fanden im Zeitraum vom ..... bis zum ..... (gem. 4a Abs. 2 BauGB) statt.
- 8) Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 475 i. d. F. vom ..... einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (3. Beschluss bzw. Satzungsbeschluss).

- 9) Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Fürth vom ..... wurde der Bebauungsplan Nr. 475 i. d. F. vom ..... einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

## 2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

### 2.1 Planungsanlass

Das Plangebiet zwischen der Dr.-Mack-Straße im Norden und der Langen Straße im Süden, sowie zwischen der ehemaligen Spiegelfabrik, Lange Straße 53, im Westen und dem Bürogebäude Dr.-Mack-Straße 88 im Osten, liegt in zentraler Stadtlage und ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt.

Die vorhandene Nutzungsmischung ist durch ein Nebeneinander von Wohnen, gewerblichen Nutzungen und handwerklichen Kleinbetrieben geprägt sowie durch die ehemalige Kofferfabrik mit Kunst- und Kulturwirtschaft.

Es besteht zunächst erhöhter Nutzungsdruck im Bereich Wohnen durch den attestierten angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Fürth.

In der näheren Umgebung der Langen Straße sind in der jüngsten Vergangenheit mehrere Nachverdichtungspotenziale entwickelt worden. Dazu zählen die Nachnutzung der ehemaligen Quelle-Liegenschaften (Meckstraße/Lange Straße) sowie das Neubauvorhaben an der Ecke Lange Straße/Finkenstraße für Geschosswohnungsbau.

Neben dem hohen Wohnraumbedarf besteht bei der Stadt Fürth auch ein enormer Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Im Bestand gibt es einige Handwerksbetriebe, insbesondere im Areal der Kofferfabrik und im östlich benachbarten Block. Der Fortbestand dieser Betriebe soll planungsrechtlich gesichert werden. Zudem soll auch Erweiterungspotenzial für gewerbliche und Handwerksbetriebe angeboten werden.

Zur Steuerung der bereits eingetretenen baulichen Nachverdichtung und des Strukturwandels des Gebiets ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der beschriebenen Bestandssituation bietet das Areal ein großes Potenzial für städtebauliche Neustrukturierungen, insbesondere zur Steuerung der Nachverdichtung in Teilbereichen sowie einer Aufwertung des Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche.

### 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 soll die künftige Entwicklung im Geltungsbereich gezielt gesteuert werden, um das vorhandene Nachverdichtungspotenzial zu nutzen und gleichzeitig den Bestand inkl. möglicher Neustrukturierungen zu sichern und zu qualifizieren.

Als einzelne Zielbausteine können festgehalten werden:

- Gezielte Steuerung der städtebaulichen Neustrukturierung aufgrund vorhandener Nachverdichtungspotenziale (Schließung der Blockrandbebauung/ vorhandenen Baulücken/ untergenutzten Flächen (Garagenhöfe))

- Sicherung der bestehenden Nutzungen - sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnnutzung
- Sicherung und Entwicklung eines kulturellen Zentrums in Fürth
- Aufwertung des Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche zur Verbesserung des Stadtklimas durch die Sicherung des Baumbestands (Durchgrünung des Wohnumfeldes, Erhalt der Bäume und Entsiegelung der Höfe)

## 2.3 Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals erforderlich. Durch die Planung soll ein störungsfreies Nebeneinander der geplanten Nutzungen im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet erreicht werden. Dabei müssen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen Bedürfnisse, die Belange der gewerblichen Nutzungen und handwerklichen Kleinbetriebe sowie der Erhalt der bestehenden Anlagen für kulturelle Zwecke (insbesondere die der Kofferfabrik), gegeneinander abgewogen werden.

Die notwendigen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, wie z.B. die Vorsorge für Starkregenereignisse oder Hitzebelastung sind im Verfahren zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Eine Anpassung an geänderte städtebauliche Entwicklungsziele wird nicht zuletzt erforderlich, da der für Teile des Plangebiets derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 272 – rechtsverbindlich seit 07.05.1965 – ein Gewerbegebiet festsetzt und mittlerweile als Wohnkarrée genutzt wird. Der Plan wurde von der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung überholt.

Im Plangebiet befindet sich außerdem ein Teilgebiet des sich seit 1968 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 331, dessen Verfahren nicht fortgeführt wurde.

Hierzu siehe auch die Ausführungen unter Punkt 3.4 Bebauungsplanung.

## 2.4 Planungsalternativen

### 2.4.1 Keine Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben wie bisher auf Basis des § 34 BauGB – innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils – vorzunehmen sein.

Die langfristige Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur wäre nur eingeschränkt möglich. Die angestrebte Erhaltung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die Sicherung und Entwicklung des kulturellen Zentrums könnten auf Grundlage des § 34 BauGB nicht in gleicher Weise gewährleistet werden.

Darüber hinaus fehlten verbindliche Instrumente zur Sicherung und Weiterentwicklung der Grün- und Freiraumstrukturen. Der Erhalt prägender Bäume, die Entsiegelung und Begrünung von Hof- und Blockinnenbereichen sowie die Verbesserung der kleinklimatischen Situation könnten nicht in dem vorgesehenen Umfang planungsrechtlich abgesichert werden.

Zwar hätten die bisher genehmigten Nutzungen/Gebäude Bestandsschutz eine Umnutzung oder Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung, die Schließung bestehender Baulücken und die Entwicklung

untergenutzter Flächen, insbesondere von Garagenhofbereichen, wären jedoch lediglich im Rahmen einzelner Vorhaben möglich und könnten nicht in ein gesamträumliches Entwicklungskonzept eingebunden werden.

Um das Entwicklungspotenzial und die künftigen Nutzungen gezielt zu steuern und den an Bedeutung gewinnenden Themen Klimaschutz und Klimaanpassung Rechnung zu tragen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere mit Festsetzungen zur Art der Nutzung unumgänglich.

#### 2.4.2 Andere Planung (Rahmenplan Variante 1-6)

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans wurden mehrere Entwicklungsvarianten für das Plangebiet untersucht (siehe Dokumentation Rahmenplan als Anlage zur Begründung). Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Nutzungsmischung (Trennung Kulturhof – Wohnhof, Kombination Kreativmeile mit Wohnen), hinsichtlich der Intensität der Nachverdichtung (urbaner Hochpunkt, Aufstockung, große Höfe), hinsichtlich der räumlichen Konfiguration (Blockrand, kleinteilige Parzellenstruktur, vertikale Wohnraumverdichtung) und hinsichtlich des Bestandserhaltes (weitgehender Erhalt, Teilerhalt, Komplettabbruch baulicher Bestand).

Wäre eine dieser Varianten Grundlage für die Bauleitplanung, ergäben sich teilweise nicht lösbare Immissionskonflikte und weniger Möglichkeiten zum Erhalt prägender Bäume. Je nach Variante könnte der Bedarf an Wohnraum in einem größeren oder geringeren Umfang gedeckt werden. Der Erhalt von raum- und ortsbildprägenden Gebäuden wäre weniger wahrscheinlich. Die Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe und zur flexiblen Grundstücksausnutzung wären geringer.

Variante 7 (als Kombination aus den Varianten 1 und 6) als Grundlage für die Bauleitplanung zu wählen, ist daher unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange die planerisch sinnvollste Entscheidung (Rahmenplan Variante 7 siehe Abbildung 13 und Kapitel 5.12).

## 3 Bestandsbeschreibung

### 3.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt in zentraler Stadtlage in der Oststadt, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Es wird begrenzt durch die Dr.-Mack-Straße im Norden und die Lange Straße im Süden, sowie durch die ehemalige Spiegelfabrik in der Langen Straße 53 im Westen und das Bürogebäude Dr.-Mack-Straße 88 im Osten.

Es umfasst die Fl. Nrn. 978/3, 978/4, 1001/5, 1002, 1002/1, 1002/2, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39, 1004/2, 1004/13, 1004/15, 1004/16, 1004/17, 1006, 1006/3, 1007 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 1468/39, 1004/4, alle Gemarkung Fürth. Der genaue Umgriff ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Topographisch fällt das Gelände von Süden nach Norden hin von ca. 298 m auf ca. 292 m ü. NN ab.

Der Gebäudebestand zeichnet sich durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen mit geringem Grünflächen- und Freiraumanteil aus, der teilweise einen hohen Sanierungsbedarf aufweist. Die

untergenutzten Flächen werden aktuell vorwiegend als Garagenhöfe genutzt und weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die vorhandene Bebauung ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt: Im westlichen Teilbereich liegt der Nutzungsschwerpunkt auf Wohnen. Der östliche Teilbereich ist durch eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Handwerk gekennzeichnet, wobei sich die Wohnnutzung stärker zur Lange Straße orientiert.

Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Kofferfabrik mit einem Nutzungsmix aus Kunst und Kultur, Gastronomie, freie Berufe und kleineren Handwerksbetrieben sowie Tanz- und Konzertveranstaltungen.

### 3.2 Verkehrsanbindung / Erschließung

Die Erschließung erfolgt von den das Plangebiet umgrenzenden Straßen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße und der das Plangebiet querenden Finkenstraße. Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich aller Verkehrsteilnehmer sehr gut angebunden.

Durch die U-Bahnverbindung (Haltestellen Jakobinenstraße und Stadtgrenze) und die Buslinie 39 (Haltestelle Finkenstraße) ist das Plangebiet in das Liniennetz der Stadt Fürth eingebunden.

Der Geltungsbereich des 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.

Die Energieversorgung ist gesichert - eine Gashochdruckleitung sowie Strom- und Wasserleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Diese Vorgaben sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 (einschließlich der am 01.03.2018, 01.01.2020 und 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibungen) dargelegt und ihrer Gültigkeit für ganz Bayern entsprechend allgemein dargestellt. Es sind u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) definiert:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Z 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Z 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung)

- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (G 1.1.3 Ressourcen schonen)
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen, wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (G 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel)
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (G 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1 Wirtschaftsstruktur)
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (G 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (Z 8.1 Soziales)
- Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (Z 8.1 Soziales)
- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. (G 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes)
- Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden. (G 8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur)

## 4.2 Regionalplan Region Nürnberg

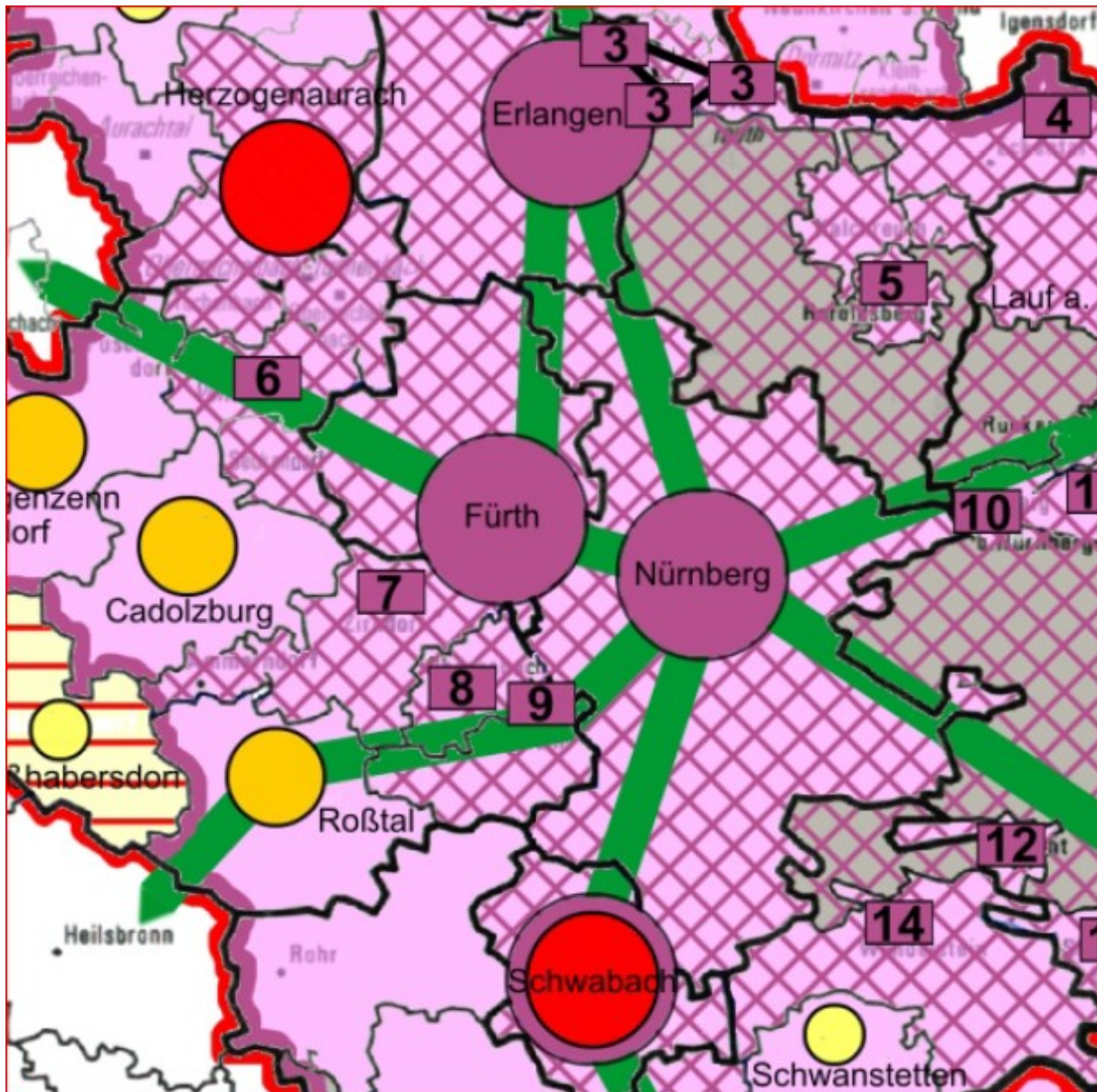


Abbildung 1: Auszug Regionalplan Region Nürnberg - Karte Raumstruktur, Quelle: Planungsverband Region Nürnberg, 26.03.2007.

Durch den wirksamen Regionalplan der Region Nürnberg (7) (in Kraft getreten am 01.07.1988) mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung werden die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm konkretisiert. Als räumlich konkrete Ziele aus dem wirksamen Regionalplan der Region Nürnberg (7) sind vor allem folgende anzuführen:

- Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden (1.3 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg)

- In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentral-örtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird. (2.2.2.1 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte der Grundversorgung)
- Die Stadtzentren und Stadtteilzentren, insbesondere der drei Kernstädte Nürnberg, Fürth und Erlangen, sollen als eigenständige Siedlungs- und Dienstleistungszentren erhalten und ausgebaut werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll durch Aufrechterhaltung und Neubelebung der Wohnungsnutzung entgegengewirkt werden. (2.3.2.1 Entwicklung des Stadt- und Umlandbereiches Nürnberg/Fürth/Erlangen)
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/ Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden. (3.2.2 Wohnungswesen)
- Der Wohnungsbestand soll, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in seinem Umfang möglichst erhalten werden. (3.2.3 Wohnungswesen)
- Auf eine Erhöhung des Anteils des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Individualverkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehr gemessen am Gesamtverkehrsaufwand soll insbesondere im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden (4.1.4 Verkehrsleitbild)
- Auf die Verbesserung einer auf den Radfahrer abgestimmten Infrastruktur soll hingewirkt werden. (4.5.3 Radverkehr)
- Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen (5.1.1.1 Allgemeine und strukturpolitische Zielsetzung)
- Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen beim Aufbau der Infrastruktur die Erfordernisse der Erhaltung und kontinuierlichen Weiterentwicklung des Produzierenden Gewerbes berücksichtigt werden (5.1.1.3 Wirtschaftsnähe Infrastruktur)
- Die Ansiedlung von Betrieben in der Region Nürnberg soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen (5.1.1.2 Betriebsansiedlungen)
- Auf die Sicherung und Verbesserung der Handwerkswirtschaft soll hingewirkt werden durch Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerks in Sanierungs- und Neubaugebieten, sowie Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneten zentralen Orten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (5.1.2.3 Handwerk)
- Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden. (5.1.2. Mittelstand)
- Die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung sollen innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden. (6.2.2.1 Sonnenenergie)

- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben. (7.1.4 Pflege der Landschaft)
- Die Einrichtungen des privaten Theaterwesens in der Region sollen gestärkt werden. Die Musikpflege soll in der Region durch Schaffung vielfältiger und leistungsfähiger Einrichtungen nachhaltig unterstützt werden. (8.4.1.1 Theater und Musikpflege)
- Im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen soziokulturelle Begegnungsstätten angestrebt werden. Neben den klassischen Kultureinrichtungen sollen in der Region verstärkt kulturelle Begegnungsstätten angestrebt werden. Historische Vereine, Heimatvereine und sonstige wissenschaftliche Vereinigungen, die in der Region Kulturarbeit leisten, sollen gestärkt werden. (8.4.1.3 sonstige kulturelle Einrichtungen)

### 4.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fürth vom 29.03.2006 mit Änderungen und Berichtigungen (Zusammendruck), Stand 02.07.2025 als gemischte Baufläche dargestellt, siehe Abbildung 2.

Die geplante zukünftige Art der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 6.2) weicht in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Hierzu siehe auch die Ausführungen unter Kapitel 1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

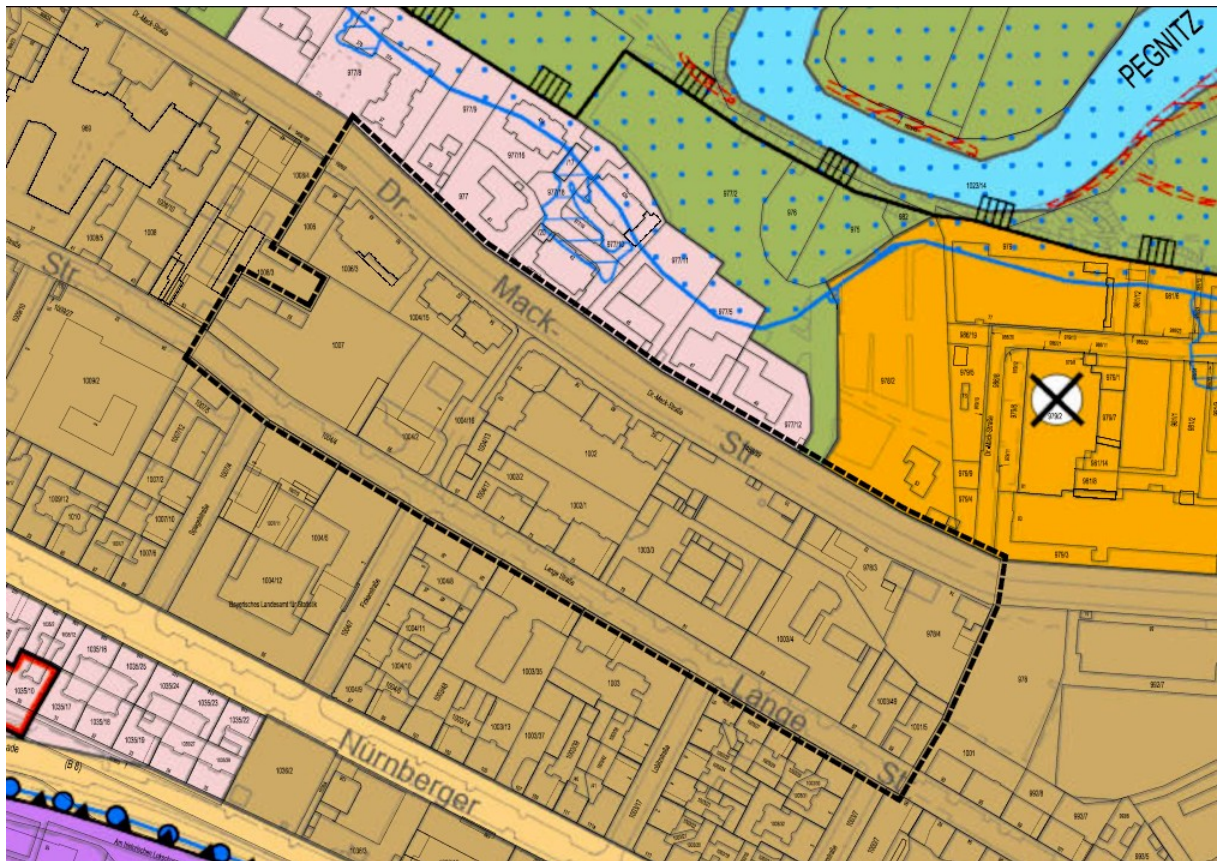


Abbildung 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Zusammendruck mit Änderungen und Berichtigungen, Stand 02.07.2025) mit markiertem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 475, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2025.

#### 4.4 Bebauungsplanung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 272 sowie Teile des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 331.



Abbildung 3: Geltungsbereiche überlagernde Bebauungspläne, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2025.

#### 4.4.1 Bebauungsplan Nr. 272

Für einen Teilbereich des Planungsgebiets gelten die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 272, der seit dem 07.05.1965 rechtsverbindlich ist und innerhalb seines Geltungsbereiches zwischen Finkenstraße und dem Areal der ehemaligen Kofferfabrik als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festsetzt. Gleichzeitig trifft der Bebauungsplans Nr. 272 Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu öffentlichen Verkehrsflächen. In diesem Gebiet ist jedoch faktisch Wohnnutzung entstanden; der Plan wurde von der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung überholt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 werden daher Festsetzungen getroffen, die an die gegenwärtige Situation und an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele angepasst sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 475 wird das Gebiet des alten Plans vollkommen überplant. Durch die Überlagerung ersetzt der Bebauungsplan Nr. 475 alle früheren, entgegenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

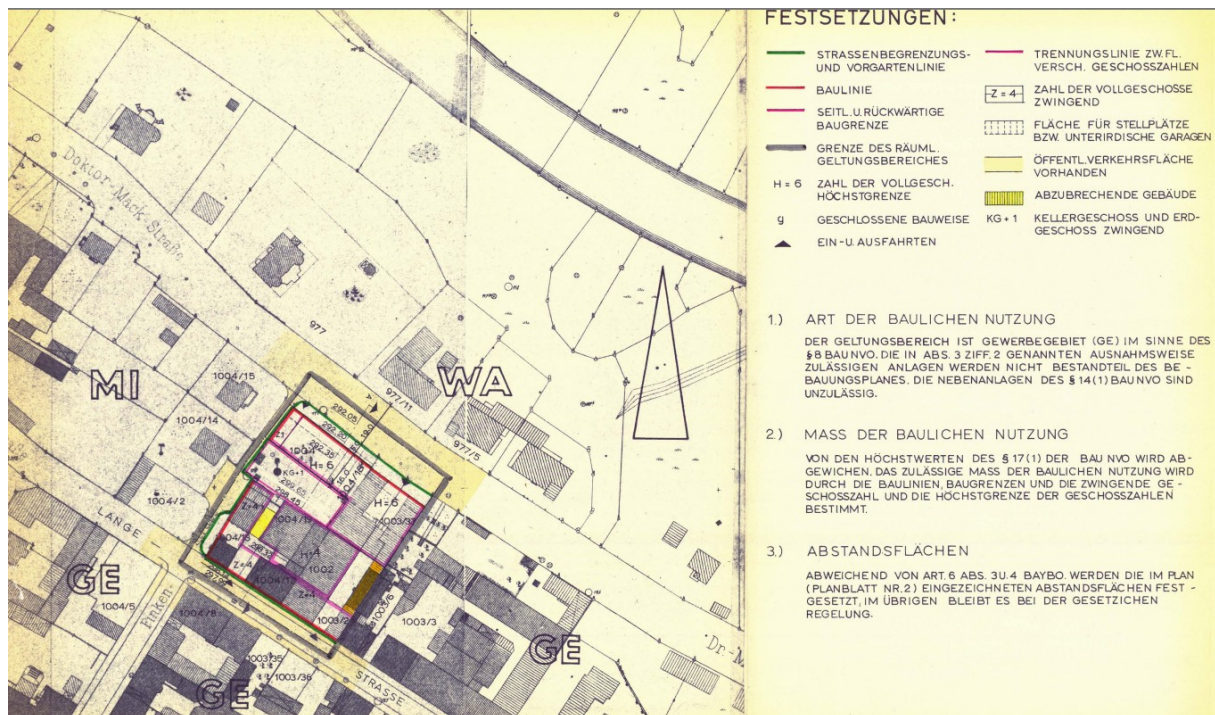


Abbildung 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 272, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 1965.

#### 4.4.2 Bebauungsplan Nr. 331 – In Aufstellung befindlich

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 331 wurde am 21.03.1968 gefasst zur Sicherung der Planung der sog. Pegnitztalstraße, die im Hauptstraßenverkehrsnetz der Stadt Fürth ein Teilstück der sog. Nordumgehung des alten Stadtkernes bilden sollte.

Die Planungen für diese Straßenführung wurde in den 1970er Jahren aufgegeben und das Bebauungsplanverfahren nicht weiter fortgeführt. Mittelfristig ist die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses geplant.

#### 4.4.3 Weitere Teile des Plangebietes

Für die weiteren Teile des Plangebietes besteht derzeit noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Baurecht bemisst sich nach § 34 BauGB – innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

#### 4.4.4 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wurde es erforderlich, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB zu erlassen. Durch den Stadtrat wurde am 27.09.2023 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Diese Satzung über die Veränderungssperre trat durch Veröffentlichung in der INFÜ (offizielles Amtsblatt der Stadt Fürth) am 13.10.2023 in Kraft.

Die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde durch den Stadtrat am 30.07.2025 beschlossen und mit Veröffentlichung in der INFÜ am 08.10.2025 in Kraft gesetzt. Die Verlängerung der Veränderungssperre läuft am 12.10.2026 aus.

Die nochmalige (2.) Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr dient der weiteren Sicherung des Bebauungsplanverfahrens. Sie wurde am 29.07.2026 durch den Stadtrat beschlossen und soll mit Veröffentlichung in der INFÜ am 10.10.2026 in Kraft gesetzt werden.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der für ihren Geltungsbereich aufzustellende Bebauungsplan Nr. 475 rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres. Auf diese Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

## 5 Planungsgrundlagen

### 5.1 Altlasten und Boden

Im Plangebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt, siehe Abbildung 5:

- 020.1 „Lange Str., südlich Dr.-Mack-Str.“, Fl. Nrn. 978/3, 978/4, 1001/5, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 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. XXX)“, Fl. Nrn. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 Gem. Fürth, Altstandort – nutzungsorientiert entlassen

Darüber hinaus sind im Nahbereich der Fläche weitere Altlast(verdachts)flächen kartiert.

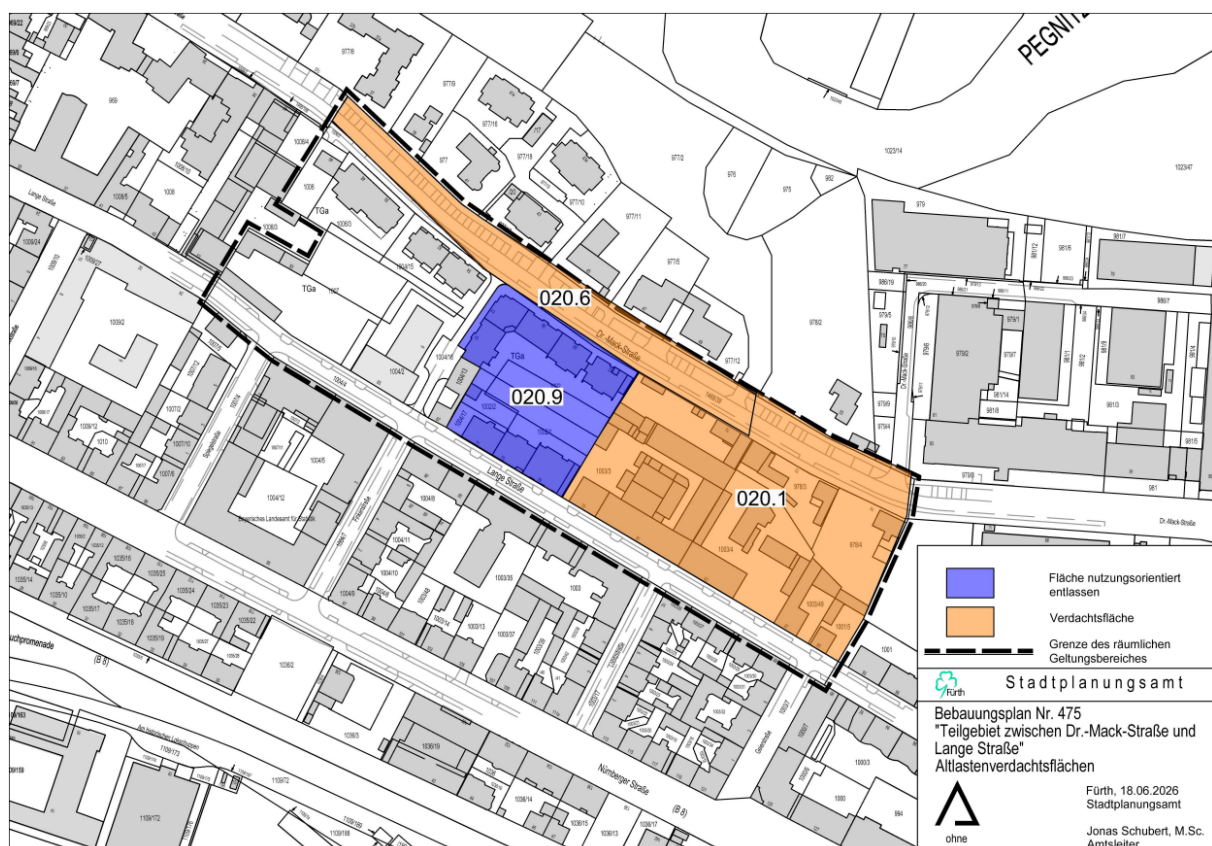


Abbildung 5: Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2026.

Zu den bisher auf dem Gebiet des Bebauungsplans durchgeführten bekannten Untersuchungen sowie den erfassten Altlastenverdachtsflächen kann Folgendes mitgeteilt werden:

#### **020.1 Altablagerung „Lange Str., südlich Dr.-Mack-Str.“**

Allgemein lässt sich über die gesamte Altablagerung, Kenn-Nr. 020.1 „Lange Straße, südlich Dr-Mack-Straße“, inklusive des Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplans Folgendes mitteilen. Die Verdachtsfläche liegt am Rande der Pegnitztaale. 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 vor. Der Untersuchungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 978/3, 1003/3 und 1003/4 der Gemarkung Fürth.

#### **Fl.-Nr. 978/3: 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 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.

#### **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 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 Kriegsergebnissen 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 daher im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe eine Detailuntersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erforderlich.

Für diese Altlastenverdachtsfläche wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weitere Untersuchungen zur Versickerungsmöglichkeit und Untersuchung des Wirkungspads Boden-Mensch vorgenommen, siehe unten.

#### **020.6 Altablagerung „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. 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. Für diese Fläche besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf, da die Teilfläche, die im Bebauungsplan liegt, als Verkehrsfläche festgesetzt und weitgehend versiegelt ist.

#### **020.9 Altstandort 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 unbekannten Bodeneingriffen auf dem industriell genutzten Standort nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Für diese Fläche besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

#### Weitergehende Untersuchungen

Bei einer orientierenden Altlastenuntersuchung im Jahr 2011 hat sich der Verdacht auf eine schädliche Untergrundverunreinigung im Bereich der Fläche 020.1 bestätigt. Daher ist im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG eine Detailuntersuchung erforderlich. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Mensch wurden bei derzeitiger/bisheriger Nutzung als Gewerbegebiet die Prüfwerte aller in der Vergangenheit untersuchten Proben der Fläche eingehalten. Dies gilt jedoch nicht für die Nutzung als Wohngebiet oder sensiblere Nutzungen (z.B. Kinderspielplatz), für die es zu Prüfwertüberschreitungen kommt. Die Flächen sind bislang überwiegend versiegelt bzw. durch eine wassergebundene Schotterschicht 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 bestand diesbezüglich hingegen vorab dringender Untersuchungsbedarf.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet (mit Wohnnutzung) und Sondergebiet (mit möglicherweise sensiblerer Nutzung wie Kinderspielflächen) und einer damit verbundenen intensiveren Nutzung sowie Kontakt des Bodens durch den Menschen, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weitere Untersuchungen im östlichen Plangebiet im Bereich des geplanten MU und SO bzgl. des Wirkungspfades Boden - Mensch durchgeführt. Gleichzeitig wurden im Rahmen dieser Untersuchung der Wirkungspfad Boden - Grundwasser betrachtet und Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken untersucht.

Dem Gutachten „Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit und Untersuchung des Wirkungspfades Boden - Mensch in der Dr.-Mack-Straße / Lange Straße in Fürth“ des Büros GBH GmbH, Bericht vom 26.06.2026 ist zu entnehmen (S. 8, 10, 13), dass hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Grundwasser vier Untersuchungspunkte (BS1 - BS4, siehe Abbildung 6) per Kleinbohrungen und Rammsondierungen mit einem Durchmesser von 60 bzw. 50 mm und 3 Sickerversuche (Infiltrationstests, V1, V3, V4) zur Untersuchung möglicher schädlicher Bodenveränderungen und der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds durchgeführt wurden. Hierbei wurden in der Probe BS1 3,70-4,90 m Belastungen mit Zink ( $1.130 \mu\text{g/l}$ ) festgestellt, die den Prüfwert ( $600 \mu\text{g/l}$ ) um das ~1,8-Fache übersteigen. Die Probe BS2 2,80-4,00 m zeigt Bodenverunreinigungen mit Benzo(a)pyren ( $0,072 \mu\text{g/l}$ ) und PAK ( $11 \mu\text{g/l}$ ), die die jeweiligen Prüfwerte ( $0,01 \mu\text{g/l}$  bzw.  $0,2 \mu\text{g/l}$ ) um das 7,2 bzw. das 55-fache überschreiten. Die Proben BS3 0,55-1,60 m und BS4 1,30-2,50 m weisen keine Belastungen auf. Als Ergebnis hält das Gutachten fest, dass bei den untersuchten Bereichen an den Bohrstellen BS1 und BS2 aufgrund der Bodenverunreinigung durch Zink bzw. Benzo(a)pyren und PAK in den natürlich anstehenden Sedimenten keine Versickerung möglich ist. Die untersuchten Böden bei BS3 und BS4 weisen keine Bodenbelastungen auf und sind zur Versickerung von Niederschlagswasser als unbedenklich einzustufen. Die gewachsenen Böden im Bereich der Untersuchungspunkte BS3/V3 und BS4/V4 eignen sich zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.

Für den Wirkungspfad Boden - Mensch legt das Gutachten dar (S. 8, 11, 13-14), dass aus vier Grünflächen (BoMe1 - BoMe4, siehe Abbildung 6) Bodenproben mit je 20 Einstichen pro Teilfläche mittels Pürckhauer-Bohrstock aus den Tiefenbereichen 0,00-0,10 und 0,10-0,30 m u. GOK gewonnen und zu je zwei Mischproben je Teilfläche getrennt nach Tiefenbereich vereint wurden. In den Proben BoMe 1 0,00-0,10 m, BoMe 3 0,10-0,30 m und BoMe 4 0,10-0,30 m fanden sich Belastungen mit Blei (590, 580,

3.400 mg/kg), die den Prüfwert für Wohngebiete (400 mg/kg) für diesen Parameter überschreiten. Die Probe BoMe 4 0,10-0,30 m zeigt zusätzlich noch eine Belastung mit Benzo(a)pyren von 2,9 mg/kg die den Prüfwert von 1 mg/kg überschreitet. Bei Beachtung der Rundungsregel nach DIN 1333 wird der Prüfwert bei den Proben BoMe 1 0,10-0,30 m (1,3 mg/kg), BoMe 2 0,10-0,30 m (0,83 mg/kg), BoMe 3 0,00-0,10 m (1,1 mg/kg) und BoMe 4 0,00-0,10 m (1,4 mg/kg) nicht überschritten. Bei einer Bewertung nach den Prüfwerten für Industrie- und Gewerbegrundstücke überschreitet nur die Probe BoMe 4 0,10-0,30 m den Prüfwert für Blei (2.000 mg/kg). Im Ergebnis wurde folgendes ermittelt und als Handlungsempfehlung gegeben. Die Handlungsempfehlungen wurden mit der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Fürth sowie dem Landratsamt Fürth - Gesundheitsamt abgestimmt und sind zwingend zu befolgen. Die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist für die genannten unversiegelten Teilbereiche (1, 3 und 4) sicherzustellen.

Zur frei zugänglichen Nutzung in Gebieten mit Wohnnutzung (oder ähnlicher schutzbedürftiger Nutzung) sind die Böden im Bereich der Flächen 1, 3 und 4 ungeeignet. Aufgrund der erhöhten Werte besteht gemäß § 4 BBodSchG eine Pflicht zur Gefahrenabwehr für das betroffene Schutzgut Mensch (Wohnnutzung/Industrie- und Gewerbegrundstücke) durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen bzw. Beschränkungsmaßnahmen. Folgende Maßnahmen sind für die Flächen mit schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnen, Spielanlagen, Schulen) denkbar, um eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit auszuschließen:

- Aufgrund der kleinen **Fläche 1** ist ein Bodenaustausch mit nachweislich unbelasteten Bodenmaterial (BM0 nach Ersatzbaustoffverordnung) vertretbar.
- Auf der **Fläche 3** sind 3 Maßnahmen denkbar:
  1. Austausch des Bodenmaterials bis 0,30 m unterhalb der Geländeoberkante mit BM-0 Material und trennendes Geotextil.
  2. Überdeckung mit 0,30 m Bodenmaterial und trennendem Geotextil.
  3. Abzäunen des Bereichs.
- **Fläche 4** befindet sich an der steilen Hangkante. Die Prüfwerte für Blei werden hier auch für Industrie- und Gewerbegrundstücke überschritten. Im oberen Bereich des Hangs ist ein ca. 2 m hoher Maschendrahtzaun vorhanden. Der untere Bereich ist nur von Osten begehbar und über eine ca. 1,20 m hohe Stützmauer über das Nachbargrundstück erreichbar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Gelände ausreichend gegen ein Betreten gesichert.

Bei einer Änderung der aktuellen Verhältnisse sind sowohl für gewerbliche Nutzung als auch für Wohnnutzung grundsätzlich Maßnahmen nötig und folgende möglich:

1. Sicherung des Bereichs durch Einzäunung,
2. Austausch des Bodenmaterials bis 0,30 m unterhalb der Geländeoberkante mit BM-0 Material und trennendes Geotextil.
3. Überdeckung mit 0,30 m Bodenmaterial und trennendem Geotextil.

Sollten im Zuge des weiteren Planungsverfahrens wesentliche Nutzungsänderungen auf den Grundstücken stattfinden, oder weitere Flächen entsiegelt werden, muss eine daran angepasste Neubewertung für den Wirkungspfad Boden - Mensch erfolgen. Die zuverlässige Einhaltung der Prüfwerte nach Anlage 2 Tabelle 4 BBodSchV bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch i.S.d. Art. 3 Satz 1, Art. 11 BayBO für die jeweilige Nutzung ist durch eine sachverständige Person gemäß § 18 BBodSchG sicherzustellen und nachzuweisen.



Abbildung 6: Übersicht Untersuchungsbereich und Ergebnisse Bodengutachten, Quelle: GBH GmbH, Bericht vom 26.06.2026, Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit und Untersuchung des Wirkungspfs Boden - Mensch.

## **Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche „Bombardierung“ nach dem Entmunitionierungsplan der Stadt Fürth, der nach Auswertung der Luftbilder der Alliierten nach Bombenabwürfen im 2. Weltkrieg entstand. Aufgrund dessen kann ein Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden nicht ausgeschlossen werden.

## 5.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

In ca. 40 m Entfernung befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pegnitz.

## 5.3 Verkehr

Die städtebauliche Entwicklung folgt dem Leitbild der Mobilitätswende. Durch die gezielte Mischnutzung von Wohnen, Gewerbe und Kultur werden Wegebeziehungen verkürzt und die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zugunsten der Nahmobilität und des ÖPNV reduziert. Das Planungsgebiet verfügt hierbei über eine exzellente Lagegunst, die sich nicht nur in einer hervorragenden ÖPNV-Anbindung (u.a. Nähe zu den U-Bahn-Haltestellen „Jakobinenstraße“ und „Stadtgrenze“) manifestiert, sondern auch eine hohe Standortattraktivität für den Rad- und Fußverkehr gewährleistet. Das

Gebiet ist bereits voll erschlossen ist und die grundlegende Infrastruktur nimmt die bestehenden Verkehrsströme auf.

Da die Planung primär auf der Umnutzung und Verdichtung bereits versiegelter, genutzter und voll erschlossener Flächen basiert, ist nach Einschätzung der Stadt Fürth durch die geplante Bebauung kein nennenswerter zusätzlicher Verkehrszuwachs im Sinne einer belastenden Zunahme der Verkehrsströme auf den anliegenden Erschließungsstraßen zu erwarten. Ein wesentlicher Faktor hierfür ist, dass die neue Wohnbebauung den bestehenden Wirtschaftsverkehr – zumindest teilweise – kompensiert. Durch diese funktionale Transformation der Flächennutzung wird das Verkehrsaufkommen nicht lediglich addiert, sondern in seiner Struktur verändert, wodurch ein signifikanter Mehrverkehr vermieden wird. Das Verkehrsaufkommen kann sich im Straßennetz im Umfeld des Plangebiets gut verteilen, sodass es zu keiner Überlastung der umgebenden Knotenpunkte führt. Die Überplanung von Bestandsflächen führt dazu, dass die Kapazitäten des Straßennetzes weitestgehend durch die bereits vorhandene Nutzung beansprucht werden. Die Umwandlung von derzeitigen gewerblichen Flächen hin zu gemischt genutzten Gebieten führt zu einer Glättung der Verkehrsspitzen. Während in reinen Gewerbebetrieben oft konzentrierte Liefer- und Anfahrtszeiten (Logistikverkehr) auftreten, verteilt sich das Verkehrsaufkommen im gemischt genutzten Bereich über den Tagesverlauf hinweg gleichmäßiger. In der akustischen Bewertung ist hierbei zu berücksichtigen, dass das Verkehrsaufkommen im Wohnbereich primär durch den Personenkraftverkehr (PKW) geprägt ist. Im Vergleich zum bisherigen oder potenziell gewerblich geprägten Verkehr, der durch emissionsstärkere Nutzfahrzeuge (LKW) charakterisiert ist, stellt der PKW-Verkehr eine geringere Lärmbelastung pro Fahrzeug dar.

Die Grundlage für die Verkehrsbelastung im Bestand sind Verkehrserhebungen der Stadt Fürth aus den Jahren 2016 bis 2024. Die Ergebnisse fließen in das durch das Ingenieurbüro Sorge bearbeitete Schallgutachten ein (siehe hierzu auch Kapitel 5.4 Planungsgrundlagen Immissionsschutz).

## 5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind Geräuschen aus verschiedenen Arten von Schallquellen ausgesetzt (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Sport- und Freizeitlärm). Die Lärmquellen befinden sich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes. Das Gebiet wird bereits seit langem gewerblich sowie kulturell genutzt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich auch angrenzend an das Plangebiet, überwiegend im Osten. Gleichzeitig ist insbesondere im Westen des Plangebiets sowie in der Umgebung Wohnbebauung vorhanden, sodass bereits im Ist-Zustand ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe besteht.

Zukünftig soll sowohl die gewerbliche und kulturelle Nutzung wie die Wohnnutzung fortbestehen und erweitert werden. Dafür wurde ein Rahmenplan mit 7 verschiedenen Varianten entwickelt (siehe hierzu auch Kapitel 2.4.2. Planungsalternativen und Kapitel 5.12 Rahmenplan Oststadt). In der schalltechnischen Voruntersuchung wurden verschiedene Varianten überprüft. Hierbei stellte sich Variante 6, welche u.a. eine Kombination der Kreativ-/Kulturnutzungen mit Wohnungen im mittleren Teilbereich beinhaltete, als nicht umsetzbar heraus ohne unverhältnismäßige Einschränkungen und Kosten an die Grundstückseigentümer/Bauherren und die Bewohnerschaft zu übertragen. Nach Abwägung der verschiedenen Belange wurde entschieden auf der Basis von Variante 7 einen Bebauungsplanentwurf zu erstellen.

Auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße - Kofferfabrik“ der Stadt Fürth (Stand 30.06.2026) wurde eine Voruntersuchung zum Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung durch das Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik

(ifb Sorge) erstellt (Version 17.09.2026). Der Bericht (16926.1) liegt der Begründung bei (Anlage Nr. 2 zur Begründung). Durch die schalltechnische Voruntersuchung wurden „mögliche Lärmkonflikte zwischen der geplanten Nutzung und den im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen sowie zwischen der geplanten Nutzung und der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr sowie Gewerbegeräusche auf der Grundlage der anzuwendenden Regelwerke untersucht“ (S. 5, Bericht 16926.1).

Die Berechnungsgrundlagen und -methoden und die gutachterlichen Bewertungen können im Bericht detailliert nachgelesen werden. Die Begründung enthält Auszüge /Zitate und Zusammenfassungen, der aus Sicht der Stadtplanung wesentlichen Inhalte.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird dabei das Schutzziel eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angestrebt, im östlichen Teil das Schutzziel eines Urbanen Gebietes (MU). Für das Sondergebiet Kulturelles Zentrum (SO) im mittleren Teil existieren keine Orientierungswerte/Grenzwerte in den anzuwendenden Regelwerken. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sollen hier die Orientierungswerte eines Kerngebietes eingehalten werden – auch wenn verschiedene sensible Nutzungen, welche im Kerngebiet (ausnahmsweise) zulässig wären, nicht Teil des SO werden.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Umfeld des Bebauungsplanes wurden 18 maßgebliche Immissionsorte entlang der Dr.-Mack-Straße und der Langen Straße festgelegt. Ausgewählt wurden dafür Wohngebäude, gemischt genutzte Gebäude und gewerblich genutzte Gebäude. Keiner der maßgeblichen Immissionsorte liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Für sie wurden unterschiedliche Schutzziele definiert, jeweils entsprechend der planungsrechtlichen Einstufung des Bestandes (Mischgebiet oder Gewerbegebiet). Für Gebiete, die bauplanungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind („Gemengelage“) existieren keine Orientierungswerte/Grenzwerte in den anzuwendenden Regelwerken. Für diese wurden aufgrund des vorhandenen Wohnens Mischgebietswerte als Schutzziel herangezogen.

**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, wurde mit entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen reagiert** (siehe hierzu auch Kapitel 6.2 und 6.9).

#### 5.4.1 Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet

Auf das Gebiet wirken als Verkehrsgeräuschquellen überwiegend die Dr.-Mack-Straße, die Lange Straße, die Finkenstraße und die Nürnberger Straße ein. Für die Berechnung der Geräuschemissionen der angrenzenden Verkehrswege wurden die Daten der Verkehrserhebung aus den Jahren 2016 bis 2024 zugrunde gelegt, die von der Stadt Fürth zur Verfügung gestellt wurden. Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes relevante Mehrverkehre entstehen (siehe hierzu auch Kapitel 5.3 Planungsgrundlagen Verkehr), wurde auf einen Zuschlag für den Verkehrszuwachs verzichtet.

Zudem wirken aus südlicher Richtung Schienenverkehrsgeräusche der Bahnstrecken 5900 und 5907 Nürnberg Jansenbrücke Fürth, 5950 Nürnberg Großmarkt bis Fürth und 5972 Nürnberg Jansenbrücke Fürth ein. Für die schalltechnische Untersuchung wurden die Prognosezahlen 2030 der deutschen Bahn AG berücksichtigt. Ein Schienenbonus wurde nicht vergeben.

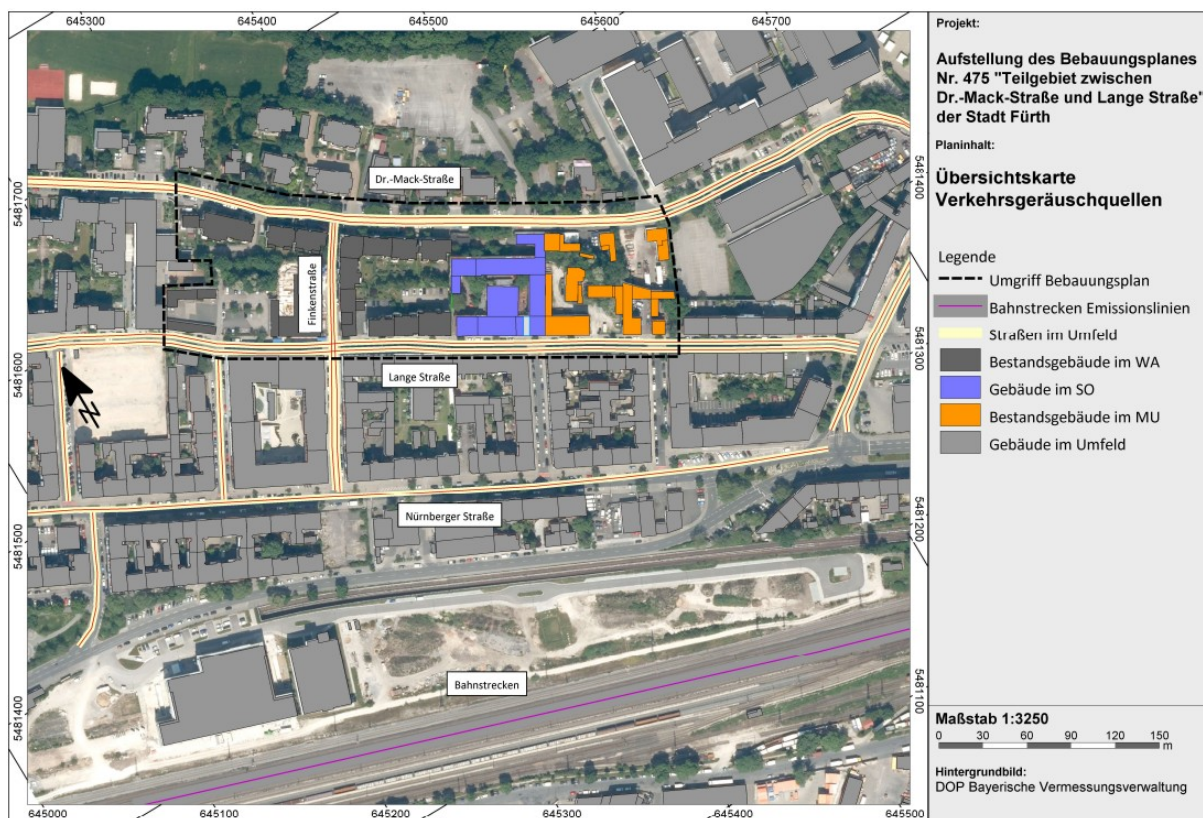


Abbildung 7: Übersichtskarte Verkehrsgeschwächen, Quelle: ifB Sorge, Bericht vom 17.09.2026 (Anlage 2 zum Bericht).

Der schalltechnischen Voruntersuchung ist Folgendes zu entnehmen (Auszug, siehe hierzu auch Kapitel 8.1 und Anlagen 11-17 des Berichts 16926.1):

#### „Teilgebiete WA

**Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete**

für den Tagzeitraum von OW = 55 dB(A)

und für den Nachtzeitraum von OW = 45 dB(A)

**werden in den als WA gekennzeichneten Teilgebieten des Bebauungsplanes an den Fassaden, die der Dr.-Mack-Straße sowie der Finkenstraße zugewandt sind überschritten. An den übrigen Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005-01, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten.**

**Die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV für Allgemeine Wohngebiete**

für den Tagzeitraum von IGW = 59 dB(A)

und für den Nachtzeitraum von IGW = 49 dB(A)

**werden innerhalb der als WA gekennzeichneten Teilgebiete eingehalten.**

#### Teilgebiete SO und MU

**Die Orientierungswerte der DIN 18005-01, Beiblatt 1, für Kerngebiete bzw. Urbane Gebiete**

für den Tagzeitraum von OW = 60 dB(A)

und für den Nachtzeitraum von OW = 50 dB(A)

**sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV für Kerngebiete bzw. Urbane Gebiete**

für den Tagzeitraum von IGW = 64 dB(A)

und für den Nachtzeitraum von IGW = 54 dB(A)

**werden in den als Sondergebiet und als Urbanes Gebiet gekennzeichneten Teilgebieten des Bebauungsplanes eingehalten bzw. unterschritten.**

Die Schwellenwerte zur Beurteilung, ob noch gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind,  
tags/nachts von SW = 70/60 dB(A)  
werden im gesamten Umgriff des Bebauungsplanes nicht erreicht.“  
**Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.**

#### 5.4.2 Gewerbegeräuschimmissionen im Plangebiet

Auf das Gebiet wirken Gewerbegeräusche von Anlagen und Betrieben ein, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Zu nennen sind hier u.a. der Teppichhandel Oritex, der Parkplatz ILI-FAU, das Restaurant Zum Kütt, die Pkw Stellplätze der Post IT, ein östlich an das Gebiet angrenzendes Parkdeck und die Kfz-Werkstatt Sportwagenservice. Zudem wirken Geräuschemissionen der Tiefgaragenstellplätze (für die Bewohner der Gebäudekomplexe Lange Straße 74, 76 sowie 90) mit Zufahrt über die Lange Straße in das Gebiet hinein.

Die Geräuschemissionen der Betriebe wurden auf Basis der Genehmigungsbescheide, Betriebsbeschreibungen und bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen ermittelt, die von der Stadt Fürth zur Verfügung gestellt wurden. Für diejenigen Betriebe bzw. Nutzungen, für die diese Informationen nicht vorlagen oder keine diesbezüglichen Auflagen enthalten waren, wurde ersatzweise berechnet, welche Schallemissionspegel auf dem Grundstück zulässig sind, um die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen einzuhalten.

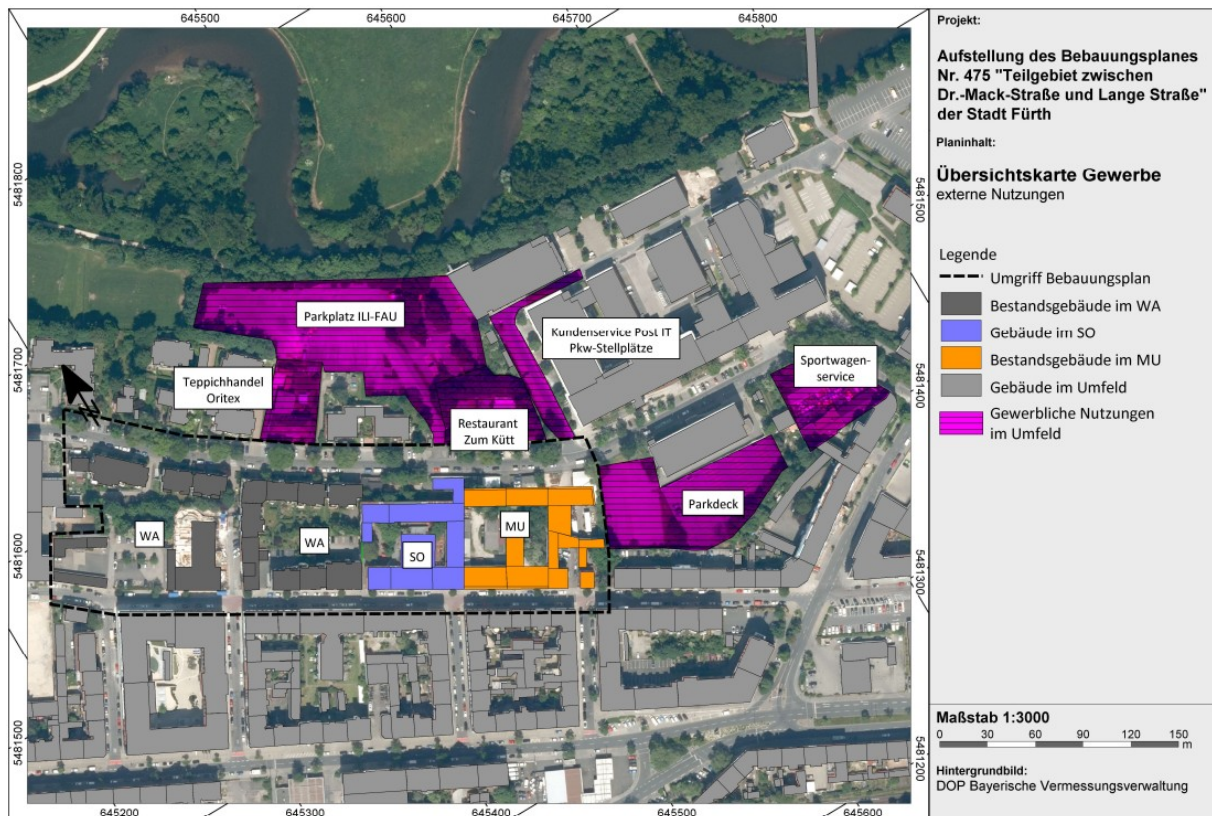


Abbildung 8: Übersichtskarte externe Gewerbegeräuschquellen, Quelle: ifB Sorge, Bericht vom 17.09.2026 (Anlage 8 zum Bericht).

Zusätzlich entstehen Geräuschemissionen durch vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im als SO gekennzeichneten Teilgebiet befindet sich die Kofferfabrik, bei der es sich vorrangig um einen Gaststättenbetrieb mit einer zusätzlichen Nutzungsmischung aus Kunst, Kultur und Veranstaltungen handelt. Die Nutzung verursacht Geräusche durch Lieferverkehr und Ladetätigkeiten, durch die Außengastronomie im Kulturhof und durch den Zu- und Abgang der Gäste. Die Geräuschemissionen wurden auf Basis der vorliegenden Genehmigungsbescheide und zusätzlicher Betreiberangaben (z.B. zum Umfang von Liefer- und Ladetätigkeiten im Innenhof) ermittelt. Im Sinne einer Maximalabschätzung wurde in den Berechnungen eine Vollbelegung der Außengastronomie über die gesamte Öffnungszeit zu Grunde gelegt. In diesem Sinne wurden auch die zu- und abgehenden Personen zu Beginn und am Ende der Veranstaltungen bei 100 % Belegung betrachtet.

Weitere Geräuschemissionen entstehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch vorhandene Tiefgaragen in den als WA gekennzeichneten Teilgebieten. Hier wurden die Tiefgaragenstellplätze der Dr.-Mack-Straße 58 bis 62 und der Langen Straße 65 berücksichtigt. Die Ermittlung der Geräuschemissionen erfolgte auf der Basis der von der Stadt Fürth zur Verfügung gestellten Baugenehmigungsunterlagen.

Zusätzlich bestehen Vorbelastungen durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Gewerbebetriebe. In dem als MU gekennzeichneten Teilgebiet sind hier v.a. Franz Freundl OHG Bauunternehmung, Molendijk Mamor Granit und Papieroffizin zu nennen. Für das Betriebsgrundstück des Bauunternehmens, welches aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht als besonders kritisch anzusehen ist, wurde berechnet, welche Schallemissionspegel auf dem Grundstück zulässig sind, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen einzuhalten. Im Sinne der Maximalabschätzung wurden die ermittelten maximal möglichen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für das gesamte Teilgebiet MU angesetzt, um die Geräuscheinwirkungen in der Umgebung des Bebauungsplanumgriffs zu ermitteln. Da neben dem Bauunternehmen weitere gewerbliche Nutzungen auf die umliegenden Wohnbebauungen einwirken, wurde für die Rückrechnung der Geräuschemissionen ein um 6 dB verminderter Immissionsrichtwertanteil an den Immissionsorten im Umfeld herangezogen.

Der schalltechnischen Voruntersuchung ist Folgendes zu entnehmen (Auszug, siehe hierzu auch Kapitel 8.2 und Anlagen 18-24 des Berichts 16926.1):

#### „Teilgebiete WA

**Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete**

für den **Tagzeitraum** von OW/IRW = 55 dB(A)

**werden in den als WA gekennzeichneten Teilgebieten des Bebauungsplanes eingehalten.**

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete

für den **Nachtzeitraum** von OW/IRW = 40 dB(A)

**werden an den Fassadenabschnitten, die sich im Umfeld von bestehende Tiefgaragenzufahrten befinden, überschritten. An den übrigen Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten.**

#### Teilgebiet SO

**Die Orientierungswerte der DIN 18005-01, Beiblatt 1, sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete**

für den **Tagzeitraum** von OW = 60 dB(A)

**werden in dem als SO gekennzeichneten Teilgebiet des Bebauungsplanes eingehalten.**

Die Orientierungswerte der DIN 18005-01, Beiblatt 1, sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete

**für den Nachtzeitraum von** OW = 45 dB(A)  
**werden an den Fassaden im Innenhof des Kulturhofes sowie an der Fassade des Eingangsbereiches zum Kulturhof überschritten.**

**An den übrigen Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, für Kerngebiete eingehalten bzw. unterschritten.**

#### Teilgebiet MU

**Die Orientierungswerte der DIN 18005-01, Beiblatt 1, sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete**

**für den Tagzeitraum von** OW/IRW = 63 dB(A)

**und für den Nachtzeitraum von** OW/IRW = 45 dB(A)

**werden in dem als Urbanes Gebiet gekennzeichneten Teilgebiet des Bebauungsplanes eingehalten.“**

#### 5.4.3 Sportanlagengeräuschemissionen im Plangebiet

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Sportgelände der Sportfreunde Fürth e.V., welches zu Trainingszwecken der Fußball Jugendmannschaften genutzt wird. Spielbetrieb mit Schiedsrichtern und Zuschauern findet auf dem Gelände nicht statt. An Sonn- und Feiertagen oder im Nachtzeitraum findet kein Trainingsbetrieb statt.

Die Ermittlung der Geräuschemissionen der Fußballplätze ergab, dass **im gesamten Geltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, sowie die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten eingehalten bzw. unterschritten** werden (siehe hierzu auch die Kapitel 8.3 und Anlagen 25-31 des Berichts 16926.1).

#### 5.4.4 Verkehrsgeräuschemissionen in der Umgebung

Die in der Umgebung des Bebauungsplanumgriffs zu erwartenden Geräuschemissionen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs wurden berechnet. Die genaue Lage der betrachteten Immissionsorte in der Umgebung und das jeweilige Schutzniveau ist den Anlagen zur schalltechnischen Voruntersuchung zu entnehmen (Anlagen 32-38 des Berichts 16926.1).

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes relevante Mehrverkehre entstehen (siehe hierzu auch Kapitel 5.3 Planungsgrundlagen Verkehr) wurden die Daten des Prognosenullfalls angewendet, da der Prognoseplanfall dem Prognosenullfall entspricht.

**Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Mischgebiete bzw. für Gewerbegebiete werden tags und nachts an allen als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet eingestuften Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten** (siehe hierzu auch Kapitel 8.4 des Berichts 16926.1).

#### 5.4.5 Gewerbegeräuschemissionen in der Umgebung

Die in der Umgebung des Bebauungsplanumgriffs zu erwartenden Gewerbegeräuschemissionen wurden berechnet. Dabei wurden sowohl die umliegenden gewerblichen Nutzungen als auch die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs berücksichtigt. Die genaue Lage der betrachteten

Immissionsorte in der Umgebung und das jeweilige Schutzniveau ist den Anlagen zur schalltechnischen Voruntersuchung zu entnehmen (Anlagen 39-45 des Berichts 16926.1).

**Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Mischgebiete bzw. für Gewerbegebiete werden tags und nachts an allen als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet eingestuften Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten** (siehe hierzu auch die Kapitel 8.5 des Berichts 16926.1).

## 5.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 475 befindet sich nur ein beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragenes Baudenkmal (Stand: September 2026). Es handelt sich um das Gebäude Lange Straße 71, das in der Denkmalliste unter der Aktennummer **D-5-63-000-709 „Mietshaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade und rustiziertem Erdgeschoss, Neurenaissance, von Adam Egerer, 1889“** eingetragen ist. Das Denkmal wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Das gesamte Areal der Kofferfabrik, Lange Straße 79 und 81, ist zwar nicht in der Denkmalliste eingetragen, aber dennoch als raum- und ortsbildprägend einzustufen, ebenso wie das Gebäude Lange Straße 83.

Beim Anwesen Lange Straße 67 handelt es sich um einen Denkmalverdachtsfall, ein Wohngebäude für Heinrich Lotter aus der Mitte der 1860er Jahre, einst ein Pionierbau in dem Quartier. Stadtgeschichtlich ist das Gebäude sicherlich erhaltungswürdig und als raum- und ortsbildprägend einzustufen, wenngleich es nicht in der Denkmalliste geführt wird. Die abschließende Prüfung einer möglichen Denkmaleigenschaft gemäß Art. 1 BayDSchG konnte bislang noch nicht erfolgen.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken folgende Denkmäler:

- **D-5-63-000-1704 Finkenstraße 6.** Ehem. Lithographische Kunstanstalt Karl Schaller, Fabrikanlage; dreigeschossiger Sichtziegelbau mit Mansardgiebeldach, Eckrustizierung und Gurtgesims, von Fritz Walter, 1896; östlicher Anbau, dreigeschossiger Sichtziegelbau mit Mansardgiebeldach und Dachhäuschen mit Schweifgiebel, von Adam Egerer, 1907; südlicher Anbau, dreigeschossiger Eisenbetonbau mit Sichtziegelmauerwerk, Mansardgiebeldach, Lisenengliederung, Erker und attikaähnlichem Zwerchhaus mit flachem Dreiecksgiebel, von Bräutigam und Wiessner, 1926.
- **D-5-63-000-2069 Lange Straße 53.** Ehem. Schmiedewerkstätte, zweigeschossiger Sichtziegelbau mit Pultdach und mittigem Zwerchhaus, 1898; Rest einer Spiegelfabrik.
- **D-5-63-000-710 Lange Straße 80.** Mietswohnhaus, viergeschossiger, traufständiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade und Dachgauben, Neu-Nürnberger-Stil, Johann Hertlein, 1903; bauliche Gruppe mit Lange Straße 82 und Lobitzstraße 2/4/6/8/10.
- **D-5-63-000-1769 Lange Straße 82.** Mietshaus, viergeschossiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade und Zeltdachgauben, im Neu-Nürnberger-Stil, von Johann Hertlein, 1903; Rückgebäude, dreigeschossiger Putzbau mit Pultdach, gleichzeitig; bauliche Gruppe mit Lange Straße 80 und Lobitzstraße 2/4/6/8/10.
- **D-5-63-000-711 Lange Straße 86.** Mietshaus, viergeschossiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade, rustiziertem Erdgeschoss und geschweiftem Zwerchgiebel, Jugendstil, von Bräutigam und Wiessner, 1906.

- **D-5-63-000-712 Lange Straße 88.** Mietshaus in Ecklage, dreigeschossiger Mansarddachbau mit reich gegliederter Putzfassade, Sandsteinerdgeschoss, Schweifgiebel und Zwerchhäusern, Jugendstil, von Bräutigam und Wiessner, 1905/06.
- **D-5-63-000-1773 Lobitzstraße 10.** Mietshaus in Ecklage, viergeschossiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade mit Rundbogenfries an der Traufe, im Neu-Nürnberger-Stil, von Johann Dörner, 1901/02; bauliche Gruppe mit Lobitzstraße 2/4/6/8 und Lange Straße 80/82.

In naher Umgebung des Plangebiets gibt es weitere Denkmäler.

Registrierte Bodendenkmäler gibt es keine im Plangebiet.

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 Lesefunde des Mesolithikums, Pflugspuren und Pflanzgruben in systematischer Anordnung einer ackerbaulichen Monokultur, bauliche Reste der Kasernenanlagen des 19. Jahrhunderts sowie Bombentrichter aus dem 2. Weltkrieg.

## 5.6 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. §§ 23-30 BNatSchG und außerhalb von den nach europäischem Recht geschützten Gebieten (Ramsar und FFH- und SPA-Gebiete).

In ca. 70 m Entfernung nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Rednitz-, Pegnitz- und Regnitztal-system“ (LSG-00523.01). Biotope finden sich ebenfalls in naher Entfernung. Im Pegnitztal liegen u.a. FUE-1146-004 „Baumreihen und Gehölze südlich der Pegnitz“, FUE-1144-010 „Auwald-Fragmente an der Pegnitz zwischen Stadtpark und Stadtgrenze“ sowie FUE-1144-006 „Auwald-Fragmente an der Pegnitz zwischen Stadtpark und Stadtgrenze“. Westlich des Gebiets in ca. 200 m Entfernung befinden sich FUE-1147-002 „Bäume zwischen Stadtpark, Pegnitz und Nürnberger Straße“ und FUE-1147-002 „Bäume zwischen Stadtpark, Pegnitz und Nürnberger Straße“.

## 5.7 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB können auch bei der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren angewendet werden. Das heißt, eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich zugehöriger Verfahrensanforderungen (Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Monitoring nach § 4c BauGB und zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB) kann verzichtet werden (siehe auch Kapitel 1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB).

Es besteht also für das vorliegende Plangebiet kein Ausgleichserfordernis: Das Verfahren nach § 13a BauGB entbindet von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon jedoch unberührt.

## 5.8 Baumbestand

Das Plangebiet weist stellenweise einen wertvollen Baumbestand auf, dazu zählen die Bäume in den beiden westlichen Innenhöfen, im Blockinneren des östlichen Teilgebiets und insbesondere markante Straßenbäume. 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, siehe Abbildung 9.

Im Sinne des Klimaschutzes und unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes wurde derjenige städtebauliche Entwurf gewählt, der den größtmöglichen Erhalt des Baumbestands vorsieht, hierzu auch Kapitel 5.12 Rahmenplan. Die Bäume werden größtenteils zum Erhalt mit Ersatzpflanzung an gleicher Stelle bei Ausfall festgesetzt, siehe Kapitel 6.10.2. Im MU wird aufgrund der nachgewiesenen Altlasten der Schutz der Bewohnerschaft und des Grundwassers gegenüber dem Baumschutz höher gewichtet, sodass hier eine bauliche Neugestaltung zugelassen und gleichzeitig die Möglichkeit für die Errichtung von Tiefgaragen geschaffen wird. Aufgrund erforderlicher Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen für die belasteten Flächen kann ein Erhalt der Bäume nicht gewährleistet werden und wird einer Nutzbarkeit des Grundstücks und dem Gesundheitsschutz untergeordnet. Hinzu kommt, dass der dortige Baumbestand überwiegend bereits mittelstark beschädigt bis absterbend ist und keinem gesunden Baumzustand entspricht. Unabhängig vom Grund des Baumentfalls (z.B. Bodensanierung oder Bauvorhaben) gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Fürth, d.h. ein Ersatz/Ausgleich ist im Zuge der jeweiligen Einzelmaßnahme zu bestimmen. Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Förderung der Biodiversität werden hier Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern je angefangene 300 qm überbaute Grundstücksfläche erforderlich, gleichzeitig werden Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie eine begrünte Freiflächengestaltung festgesetzt, siehe Kapitel 6.10.

## 5.9 Artenschutz

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

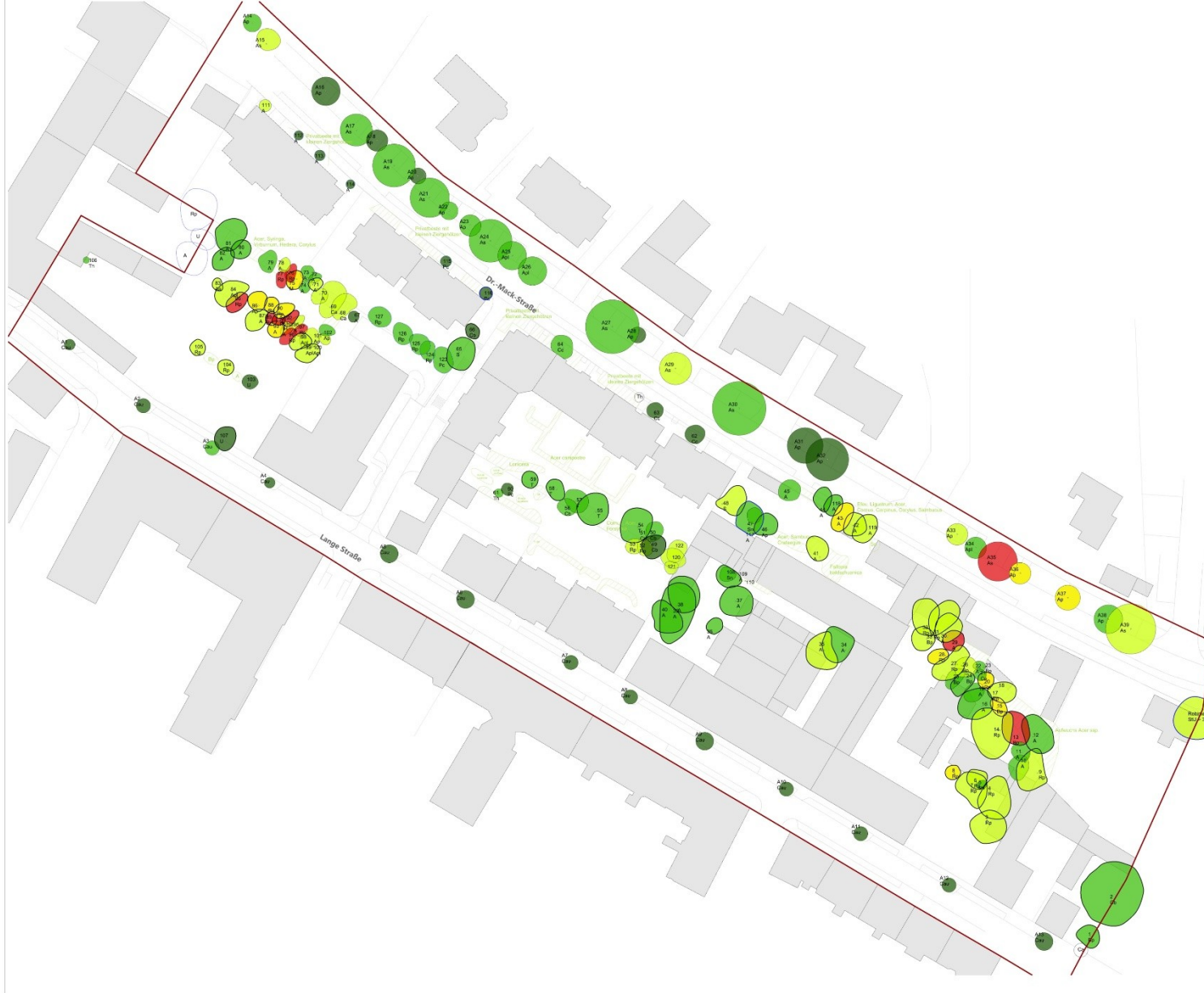
Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zur Ermittlung der Vorkommenswahrscheinlichkeit planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten wurde durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, Bericht vom 17.10.2025 erstellt. Dabei wurden nachfolgende Ergebnisse ermittelt.

Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Nutzung nicht vor, ein Vorkommen solcher saP-relevanten Pflanzenarten konnte ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der ermittelten Baumstrukturen sind reproduktive Vorkommen von saP-relevanten Tierarten wie z.B. Vögel und Fledermäuse möglich, wobei vom Planungsvorhaben beide Artengruppen betroffen werden können. Dagegen fehlen für z.B. Amphibien, Libellen, Muscheln geeignete Gewässer. Für Tag- und Nachtfalter sowie Totholz-bewohnende Käfer fehlen die Voraussetzungen (Futterpflanzen, alte Bäume). Zauneidechsen könnten jedoch lokal auf vegetationsarmen und wenig genutzten Flächen vorkommen. Weiter können in den Gebäuden, die Einflugöffnungen oder Spalten und Risse im Mauerwerk aufweisen, Gebäude-bewohnende Vogelarten (z.B.

# BAUMBESTANDSPLAN

Östlich der Innenstadt/ Bereich zwischen Lange Straße und Dr.-Mack-Straße



## Bewertung nach GALK - Empfehlungen für die "Beurteilung von Bäumen in der Stadt"

- Schadstufe 0: gesund bis leicht geschädigt
- Schadstufe 1: leicht bis mittelstark geschädigt
- Schadstufe 2: mittelstark bis stark geschädigt
- Schadstufe 3: stark bis sehr stark geschädigt
- Schadstufe 4: sehr stark geschädigt bis absterbend/ tot

## Planzeichen

- Baumkronen mit Nr. (Präfix A+Nr für öffentliche Bäume) und Art z.B. Betula pendula sowie georeferenzierter Standort Stämme gemäß Vermessung und Baumkataster
- Geschützt nach Baumschutzverordnung (Details siehe Baumliste)
- Eigene Aufnahmen zur Krone, Vermessung Stamm fehlt
- Unterwuchs/ Aufwuchs flächig
- Privateile
- Bestehende Gebäude und Nebenanlagen
- nachrichtlich: DFK Grenzen, DFK Topografie
- Untersuchungsraum

## Methodik und Bemerkungen

Die Einteilung der Vitalität der Einzelgehölze orientiert sich an der 5-stufigen Bewertung der GALK von 2002. "Empfehlungen zur Beurteilung von Bäumen im Siedlungsbereich". Bei der Beurteilung wird der Baumzustand allgemein, der Kronenbereich, der Starkast- und Stammbereich sowie der Wurzelbereich berücksichtigt.

Markante Schäden und Beobachtungen an den Bäumen wurden tabellarisch festgehalten. Die Qualität der Kronenausbildung ist über die Vitalität erfasst. Versiegelungen treten in Form von Teilversiegelungen des Wurzelbereichs bei angrenzenden Verkehrsflächen sowie bei versiegelten Zufahrtswegen auf, wurden in der Bewertung berücksichtigt und in markanten Fällen dokumentiert.

Der Bewuchs, insbesondere von Kletterpflanzen wie Efeu (Hedera helix) ist dokumentiert. Insbesondere auf den privaten Grundstücken im WA1 und MU sind teilweise Gehölze sehr stark von Efeu überwuchert und in ihrer Entwicklung durch den Bewuchs teilweise eingeschränkt. Ebenfalls festgehalten wurde Zwieselbildung, Schrägwuchs, Baumhöhlen, Astlöcher, Nester, Totholz und Rinden- und Wurzelverletzungen. In der Planzeichnung mit dicker Strichstärke dargestellt sind die Gehölze, die unter die "Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Fürth" (Baumschutzverordnung - BSchV, vom 27. März 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Februar 2015) fallen.

Zusätzlich flächig aufgenommen wurden Unterwuchs-, Aufwuchs- und Heckenstrukturen sowie markante private Bepflanzungen und Beete. In blau dargestellt sind Gehölze, bei denen eine Vermessung der Ortslage des Stammes bislang nicht vorliegt.

Die Tabelle mit der Bewertung der Einzelgehölze und Bemerkungen siehe Baumbestandsliste im Anhang des Planes.

Die Begehungen und Kartierungen fanden im Zeitraum vom 30.03.2026 bis zum 24.04.2026 statt.

Lageplan Areal Östlich der Innenstadt und Streifzug des Untersuchungsgebietes



## BAUMBESTANDSPLAN AREAL ÖSTLICH DER INNENSTADT

BBP  
M 1:500  
Bereich zwischen Lange Straße und Dr.-Mack-Straße

Stand: 29.04.2026  
Kartierungen im Zeitraum  
30.03.2026 - 24.04.2026

Bearbeitung: mim, bro  
Bearbeitung Stadt Fürth: Grüning

Planungsbüro  
**raumstation**  
Mösing Rothmeier GbR  
Theaterstraße 41  
90762 Fürth



Abbildung 9: Baumbestandsplan, Quelle: Raumstation Mösing Rothmeier GbR, 29.04.2026.

Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Dohle etc.) und Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) vorkommen. Das Untersuchungsgebiet bietet somit für einige saP-relevante Arten geeignete Lebensräume, da die vorhandenen Lebensraumtypen bzw. Vegetationstypen und Habitatstrukturen sowie Flächengrößen teilweise mit den ökologischen Ansprüchen dieser Arten übereinstimmen.

Aufgrund der Potenzialabschätzung wurden v.a. Fledermäuse und Vögel als möglicherweise vom Verlust von Fortpflanzungsstätten betroffene Artengruppen ermittelt. Das Planungsvorhaben führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, wenn spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für diese Artengruppen durchgeführt werden, siehe auch Kapitel 8.4 Artenschutz.



Abbildung 10: Bäume mit saP-relevanten Strukturen, Quelle: Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bericht vom 17.10.2025, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

CEF-Maßnahmen sind dann erforderlich, wenn Bäume mit Baumhöhlen oder Baumspalten oder wenn Gebäude mit Mauerspalten entfernt werden.

Die Kompensation ist nach den Vorgaben von Zahn et al. (2021) je nach Menge der verloren gehenden mit Baumhöhlen oder Baumspalten im Umfang zu berechnen unter folgenden Maßgaben:

- Installation von Fledermaus-Nistkästen im Verhältnis 1: 1 (bei Baumspalten oder abplatzenden Rindenbereichen) oder 1: 3 (bei Baumhöhlen) jeweils Eingriff zu Ausgleich.
- Für in Baumhöhlen nistende Vogelarten ist ebenfalls ein Verhältnis 1: 3 Eingriff zu Ausgleich anzusetzen.

Bei einem Totalverlust der im Jahr 2025 ermittelten Bäume mit saP-relevanten Baumstrukturen (siehe Abbildung 10) ergäben sich in Summe folgende CEF-Maßnahmen. Wenn kein Totalverlust stattfindet, ist der Umfang der CEF-Maßnahmen entsprechend anzupassen und geringer.

- **CEF1:** Aufhängen von 51 Rund-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für den Verlust von 17 Baumhöhlen, falls im Zuge der Bebauungsplanung ein Totalverlust aller Bäume mit Baumhöhlen eintreten würde.
- **CEF2:** Aufhängen von 9 Spalten-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für den Verlust von 9 Baumspalten, falls im Zuge der Bebauungsplanung ein Totalverlust aller Bäume mit Baumspalten eintreten würde.
- **CEF3:** Aufhängen von 51 Rund-Nistkästen für Vogelarten als Kompensation für den Verlust von 17 Baumhöhlen, falls im Zuge der Bebauungsplanung ein Totalverlust aller Bäume mit Baumhöhlen eintreten würde.



Abbildung 11: Gebäude mit saP-relevanten Strukturen, Quelle: Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bericht vom 17.10.2025, Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Für die Arten Haussperling, Dohle und Mauersegler sind dann spezifische CEF-Maßnahmen erforderlich, wenn Gebäude mit Nestern (siehe Abbildung 11) entfernt werden würden:

- **CEF4:** Installation von Nistkästen für die Art im Umfang 1:2 Eingriff zu Ausgleich.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Bei der Planung wurden unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes alle Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung berücksichtigt. Unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen bleibt der derzeitige Erhaltungszustand der saP-relevanten Arten gewahrt und verschlechtert sich nicht.

Habitate weiterer saP-relevanter Arten konnten aufgrund Vegetation, Nutzung und Raumstruktur der Planungsfläche nicht im Planungsbereich ermittelt werden und sind aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen im Planungsbereich auch nicht zu erwarten. Für sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten bietet die Planungsfläche derzeit kein Habitatpotenzial. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der seitens des Gutachterbüros vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen nicht entgegen.

## 5.10 Klima und Luft

Bei der großmeteorologischen Betrachtung liegt das mittelfränkische Becken mit der Stadt Fürth im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und stärker kontinental geprägtem Klima. Die Niederschläge sind mit Jahresmittelwerten zwischen 600 bis 700 mm relativ gering. Die hohen Lufttemperaturen im Sommer und die häufigen trockenen Winde aus südlichen Richtungen bedingen außerdem eine hohe Verdunstungsrate und damit niedrige Oberflächenabflüsse. Unter diesen trocken warmen Bedingungen steigt der Verdunstungsanteil – im Verhältnis zum Abfluss – auf 70 % der Niederschläge.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Regionalgrünzuges Pegnitz-Regnitz-Rednitz-Talsystem an einer Kaltluft- und Belüftungsschneise der Stadt Fürth. Die nicht überbauten Räume sind wertvolle Entstehungsräume für Frisch- und Kaltluftströme.

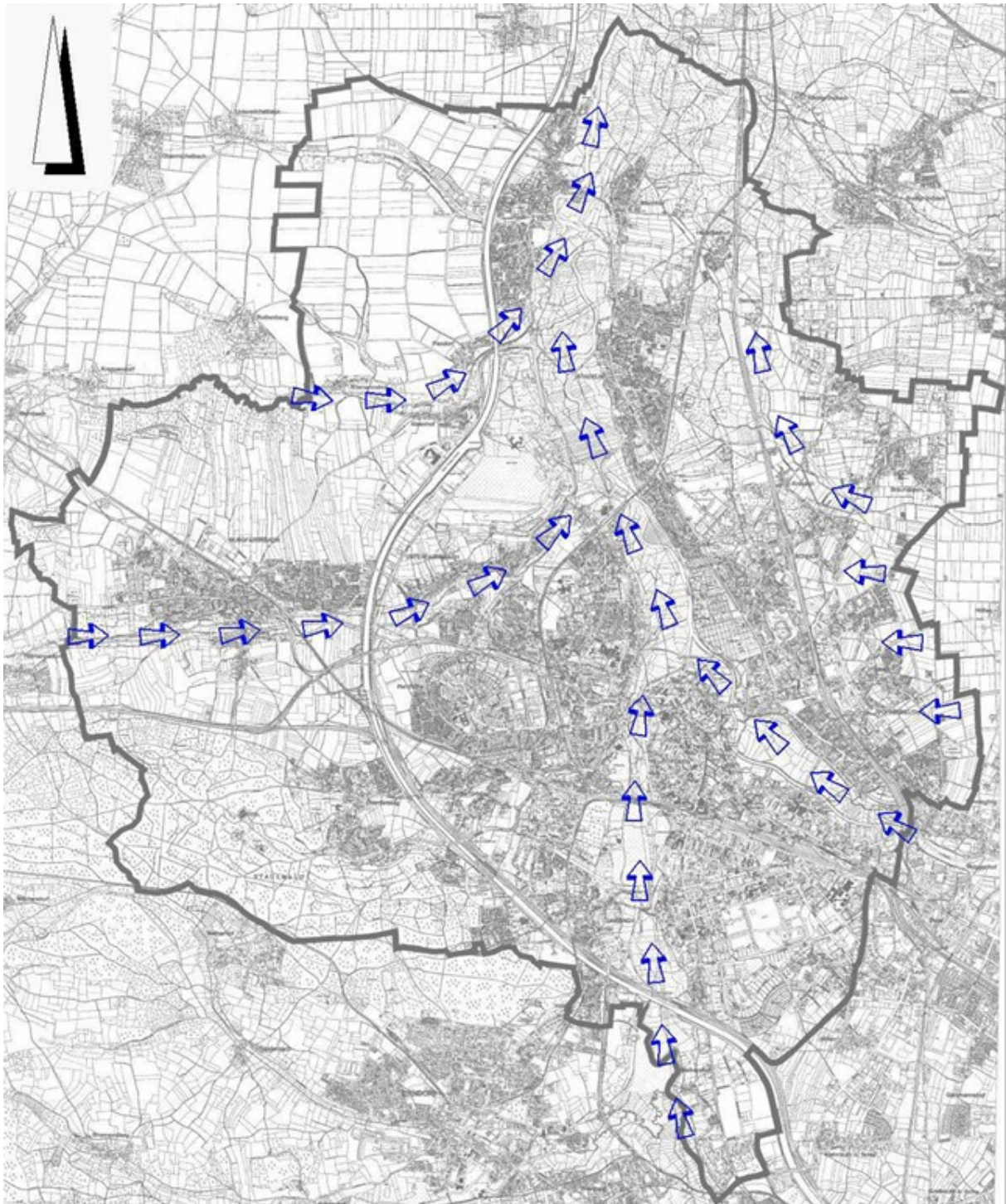


Abbildung 12: Kaltluft- und Belüftungsschneisen, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2005, FNP Erläuterungsbericht.

### 5.11 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Mai 2024 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth, das auf dem Zentrenkonzept der Stadt Fürth aus dem Jahr 2017 basiert, fortgeschrieben. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll durch eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung dazu beitragen, die möglichst flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet mittel- bis langfristig zu sichern.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth definiert die bedeutenden Versorgungsstandorte im Stadtgebiet. Hierbei wird in Zentraler Versorgungsbereich ZVB (Innenstadt), Stadtteilzentrum SZ (Phönix-Center), Nahversorgungsbereiche NVB sowie kleinteiligere integrierte Nahversorgungsstandorte mit verschiedenen Standorten unterschieden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 475 selbst stellt keinen der genannten Bereiche oder Zentren dar. Eine gezielte Entwicklung von insbesondere großflächigem Einzelhandel ist daher zu vermeiden. „Neuansiedlungen von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten vorrangig auf bestehende Sonderstandorte konzentriert werden, um einer weiteren räumlichen Zersplitterung der Fürther Einzelhandelslandschaft mit ihren negativen Begleiterscheinungen entgegenzuwirken. Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind an allen bestehenden Sonderstandorten bzw. sonstigen städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet auszuschließen“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth, 2024, S. 176).

In naher Umgebung des Plangebietes befinden sich die Nahversorgungsbereiche Nürnberger Straße und Herrn-/Waldstraße. Diese dienen der Versorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Neben vorrangig Einzelhandel mit Produkten des „Periodischen Bedarfs“ (umfasst u.a. Lebensmittel, Drogerieartikel) sind an diesen Standorten auch Waren des „Persönlichen Bedarfs“ (umfasst u.a. Kleidung, Schuhe) sowie mit geringerem Angebot Waren aus den Bereichen „Medien und Technik“, „Spiel, Sport und Hobby“, „Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan und Hausrat“, „Einrichtungsbedarf“, „Baumarktspezifische Sortimente“ vertreten. In naher Entfernung befindet sich zudem der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt mit Waren aus allen Bereichen. Somit ist die Versorgung des Plangebiets weitestgehend abgedeckt.

„Die insgesamt gute Versorgungsqualität der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird maßgeblich durch zahlreiche über das Stadtgebiet verteilte Nahversorgungsbereiche und ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte ‚getragen‘. [...] Neuansiedlungen im Bereich nah versorgungsorientierter Kernsortimente auch außerhalb bestehender Nahversorgungsbereiche sind grundsätzlich möglich, sofern sie einen signifikanten Beitrag zur Schließung von Versorgungslücken bzw. einer auch qualitativen Verbesserung der fußläufigen Versorgungssituation der umliegenden Wohnquartiere leisten und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen als verträglich einzustufen sind“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth, 2024, S. 176f.). Im Gebiet rund um die Kofferfabrik ist daher grundsätzlich die Ansiedlung von kleineren Nahversorgungsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs sinnvoll.

## 5.12 Rahmenplan Oststadt

Als Vorbereitung für den Bebauungsplan und dessen konkrete Festsetzungen wurde im Zeitraum 2024 bis 2026 der „Rahmenplan Oststadt“ durch das Planungsbüro Raumstation Mösing Rothmeier GbR erstellt.

Der Rahmenplan Oststadt ist als informelles städtebauliches Konzept Teil einer Planungsebene, mit der die Stadt räumliche Entwicklungsvorstellungen formulieren kann, bevor daraus verbindliches Planungsrecht entsteht. Er bildet eine fachliche Grundlage für die langfristige Entwicklung des Gebiets und schafft einen gemeinsamen Orientierungsrahmen für die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse. Der Rahmenplan ist kein Bebauungsplan und schafft kein Baurecht. Die dargestellten Gebäude, Nutzungen oder Erschließungen sind städtebauliche Vorschläge und keine verbindlichen Festsetzungen. Im Mittelpunkt steht vielmehr die übergeordnete Frage, welche Entwicklung grundsätzlich vorstellbar ist und unter welchen Bedingungen sie städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann.

Der Rahmenplan Oststadt untersucht die Rahmenbedingungen des Plangebiets und entwickelt auf deren Basis eine städtebauliche Konzeption und Grundidee für die zukünftige Entwicklung des Areals. Dabei wurden die Themenfelder Zielsetzungen und Leitlinien, bauliche Entwicklung und räumliche Entwicklung, Nachverdichtung, Nutzungsverteilung, Erschließung und Mobilität sowie Freizeit, Wohnumfeld und Umweltaspekte betrachtet. Der Rahmenplan dient als Grundlage für die weitere Entwicklung und Planung des Areals Östlich der Innenstadt, insbesondere für den Bebauungsplan Nr. 475.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans wurden mehrere Entwicklungsvarianten für das Plangebiet, insbesondere für den östlichen Teilbereich (SO und MU) untersucht. Die Vertiefung zu den städtebaulichen Entwürfen erfolgte als iterativer Prozess aus Variantenentwicklung, fachlicher Prüfung und Weiterentwicklung in Kommunikation mit der Stadt Fürth. Die städtebaulichen Varianten wurden hinsichtlich ihrer räumlichen und funktionalen Qualitäten und ihrer städtebaulichen Kennwerte sowie ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht, hinsichtlich baulicher Struktur, Nutzungsmischung und Anzahl der Wohneinheiten miteinander verglichen und so eine Auseinandersetzung und fachliche Abwägung von verschiedenen Entwicklungsszenarien ermöglicht. Im Ergebnis dieser Abstimmungen wurde, zusätzlich zur weiterentwickelten Ursprungsvariante 1, die Varianten 6 und 7 (als Kombination aus den Varianten 1 und 6) als im Prozess fortzuführende städtebauliche Varianten ausgewählt. Die detaillierte Darstellung und Bewertung der untersuchten Varianten sind der Dokumentation des Rahmenplans zu entnehmen (Anlage zur Begründung).

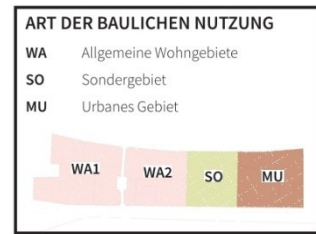
Geprüft und ausgeschlossen wurden im Prozess die Variante 2 (Erhalt und Ergänzung des Kulturzentrums, bauliche Verdichtung & intensivierte Wohnraumschaffung durch hochgeschossiges urbanes Landmark), die Varianten 3.1/ 3.2 (Teilerhalt und Umbau | Verkleinerung Kulturzentrum, Erweiterung Fläche MU mit Fokus auf Wohnnutzung), die Variante 4 (Fokus Wohnen - große Wohnhöfe mit Mischnutzung und Kreativmeile nur noch im nördlichen UG) und die Variante 5 (Kultur-, Kreativ- und Wohnhöfe). Die Ergebnisse der Variantenentwicklung bieten im Sinne der dem Rahmenplan anschließenden Bauleitplanung die Möglichkeit, möglichen, aber nicht gewünschten Entwicklungen vorzubeugen.

Aus der Voruntersuchung zum Schallschutz und Prüfung der schalltechnischen Machbarkeit der Varianten 1, 6 und 7 ergab sich, dass die Varianten 1 und 7 bessere schalltechnische Eigenschaften aufweisen, weshalb diese für die weitere Bearbeitung ausgewählt wurden. Auf Basis der vertiefenden Untersuchungen wurde von der Stadt Fürth anschließend aufgrund der bestehenden Ziele zum Baumerhalt und zur städtebaulichen Verdichtung/Blockrand im Bereich MU zugunsten Variante 7 als fachliches Abwägungsergebnis und mögliche Kompromisslösung (maximaler Baumerhalt, wirtschaftliche Ausnutzung, Schaffung Wohnraum, Schließen Blockrand) für die finale Version des Rahmenplans Oststadt entschieden (siehe Abbildung 13).

Die Variante 7 ermöglicht einen Erhalt des bestehenden Kulturzentrums Kofferfabrik sowie Ergänzung eines neuen Wohnhofs und Kreativhofs im östlichen Teilbereich. Im SO ist ein weitgehender Erhalt der baulichen Substanz mit zusätzlichen Aufstockungen und Erweiterungen zur Lange Straße sowie im MU eine kleinteilige Parzellenstruktur und Blockrandbebauung zur Dr.-Mack-Str. vorgesehen. Im WA im Westen wird die bestehende Blockrandstruktur mit freigehaltenen grünen Innenhöfen fortgesetzt.

Die Vorzugsvariante 7 als Grundlage für die Bauleitplanung zu wählen, ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange die planerisch sinnvollste Entscheidung.

## V7 Rahmenplan



### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GESTALTUNG DER BALKÖRPER



### VERKEHRSLÄCHEN



### FREIFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG



### SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE



**WA 1.1 - Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/mögl. Entwicklung:**

**Bauweise:** geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str.

**max. Grundfläche** der Gebäude innerhalb des Baufeldes: 1.650 m<sup>2</sup> ohne NA/ TG - TG bei Neuplanung außerh. Baufenster zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

**Geschossigkeit:** max. 5

**WA 2.1 - Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/mögl. Entwicklung:**

**Bauweise:** geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden, Staffelgeschosses Pendant zu Nr.65/9 gegenüber, Potenzial Platzgestaltung offenlassen

**max. Grundfläche** der Gebäude innerhalb des Baufeldes: 1.200 m<sup>2</sup> ohne NA/ TG - TG bei Neuplanung außerh. Baufenster zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

**Geschossigkeit:** max. 4

**WA 2.2 - Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/mögl. Entwicklung:**

**Bauweise:** geschlossen, Blockrandbebauung mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str.

**max. Grundfläche** der Gebäude innerhalb des Baufeldes: 1.150 m<sup>2</sup> ohne NA/ TG - TG bei Neuplanung außerh. zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

**Geschossigkeit:** max. 5

**SO - Darstellung Vorschlag Bestandserhalt, (niedrigschwellige) Sanierung und Umbau**

**Bauweise:** im Süden bis zur Hangkante geschlossene Blockrandbebauung mit um Kultur & Gasthof, im Norden abweichende Bauweise mit eigenständigem Baukörper, der an der östlichen und nördliche Grundstücksgrenze sowie an das südlich anschließende Gebäude angebaut werden kann, im Erdgeschoss im ganzen SO mind. 4 m, gestalterische Festsetzungsmöglichkeiten zum Erhalt des Gebietscharakters prüfen (vgl. S. 43)

**max. Grundfläche** der Gebäude innerhalb des Baufeldes: 2.600 m<sup>2</sup> - entspr. Bestand

**Geschossigkeit:** wie im Bestand, außer Aufstockung auf 3 VG im Süden (Ertüchtigung Dach, Verbesserung Schallschutz, Ergänzung Räumlichkeiten i.S.d. Bestandsnutzung u. Kreativwirtschaft)

**MU 1.2 - Darstellung Vorschlag mögl. Baukörper**

**Bauweise:** geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden bzw. Westen/Osten, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str., Erdgeschoss im ganzen MU 2 mind. 4 m

**max. Grundfläche** der Gebäude innerhalb des Baufeldes: 1.550 m<sup>2</sup> ohne NA und TG, TG unter Gebädekörper

**Geschossigkeit:** von der Dr.-Mack-Str. zum Innenhof von max. 7 auf max. 5 abtreppt

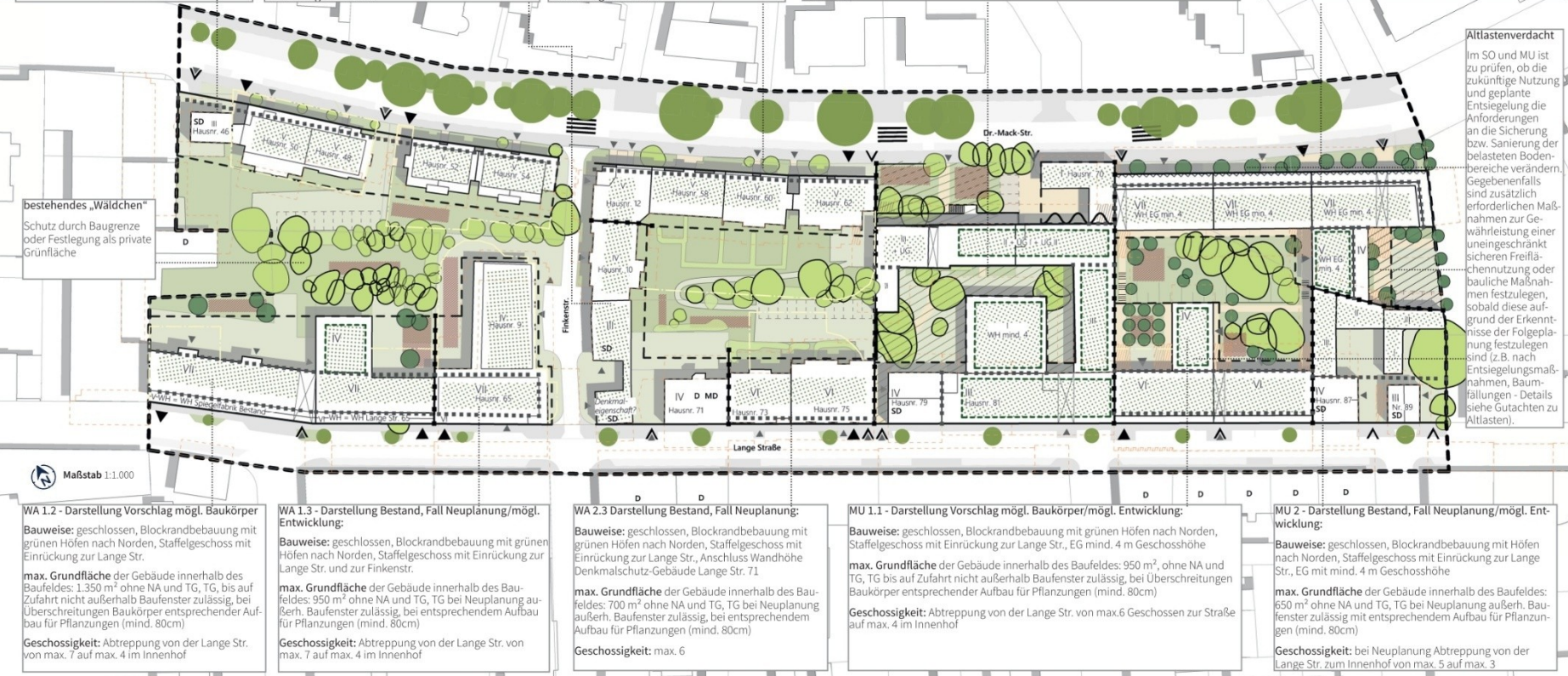


Abbildung 13: Auszug aus dem Rahmenplan Oststadt, Quelle: Raumstation Mösing Rothmeier GbR, 28.08.2026, Dokumentation Rahmenplan Oststadt.

## 6 Begründung der Festsetzungen

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 475 um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), bei dem das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt wurde, sondern sich eine Zulässigkeit des Maßes – insbesondere der Gebäudehöhe - überwiegend nach § 34 BauGB an der Umgebungsbebauung bemisst. Nur im Teilbereich des BPlans Nr. 272 gelten dessen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fort.

### 6.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt in zentraler Stadtlage in der Oststadt und weist eine Fläche von etwa 3,5 ha auf. Es umfasst die nachfolgend gelisteten Flurstücke der Gemarkung Fürth:

Fl. Nrn. 978/3, 978/4, 1001/5, 1002, 1002/1, 1002/2, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39, 1004/2, 1004/13, 1004/15, 1004/16, 1004/17, 1006, 1006/3, 1007 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 1468/39, 1004/4

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

#### 6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „WA“ gekennzeichneten Teilen des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung bildet den aktuellen Bestand mit überwiegender Wohnnutzung ab.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Durch die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll eine Belebung der Langen Straße sowie Vielfalt und Qualität im Stadtraum gefördert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Feingliederung nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO vorgenommen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO ist trotz der Nutzungsausschlüsse gewahrt, da die Festsetzungen dazu dienen, einen Schutz der Wohnbevölkerung vor Störungen zu erreichen und den benötigten Wohnraumbedarf in den Fokus zu nehmen.

Von den im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein und gem. Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in den mit „WA“ gekennzeichneten Teilflächen des Plangebiets

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden

nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes und sind somit unzulässig.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Anlagen für Verwaltungen erfolgt aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs. Dem Gemeinwohlbelang (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) wird der Vorrang gegeben vor dem Eigentümerinteresse der maximalen wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Eigentums (z.B. durch höhere erzielbare Mieten bei Ferienwohnungen/Kurzzeitvermietung gegenüber regulären Wohnungen). Eine wirtschaftliche Nutzung des Eigentums bleibt weiterhin möglich. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund von Platzmangel, mangelnder Erschließungssituation und wegen des erheblichen Zusatzverkehrs mit damit verbundenen Lärmemissionen, insbesondere durch Tankstellen und deren ausgehenden Störungen, ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (außer Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bestand gibt es schon kleine Dienstleister; Ziel ist es, die Kombination von Wohnen und untergeordnetem Kleingewerbe oder Büros und Dienstleistern zu ermöglichen und das Viertel mehr zu beleben.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (Einzelhandel) sind im Plangebiet nicht zulässig, weil das knappe Flächenangebot aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs vorrangig dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden soll. Ein zusätzlicher Kundenverkehr, insbesondere durch den motorisierten An- und Abfahrtsverkehr in das Gebiet hinein durch Ausstellungsflächen und Einzelhandelsnutzungen, die Einkäufe mit dem PKW erfordern, soll vermieden werden. Großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet demnach ebenfalls nicht zulässig. Dieser ist Kerngebieten und für ihn festgesetzten Sondergebieten vorbehalten.

Das Bebauungsplangebiet ist überdies im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth nicht als Nahversorgungsbereich vorgesehen. Einzelhandelsneuansiedlungen im größeren Umfang und mit Waren über den periodischen Bedarf (umfasst u.a. Lebensmittel, Drogerieartikel) hinausgehend sollen sich auf bestehende Standorte konzentrieren. Die nächstgelegenen Nahversorgungszentren Nürnberger Straße und Herrn-/Waldstraße gewährleisten gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine qualifizierte Grundversorgung der Wohnbevölkerung im direkten und naheliegenden Umfeld (siehe Kapitel 5.11).

Zugelassen werden soll indes eine Versorgung des Plangebietes selbst mit Waren des periodischen Bedarfs (Begriff aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth). Ausnahmsweise zulässig sind daher Läden i.S.d. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, analog der Nutzungsart der Läden im Reinen Wohngebiet. Es geht um die Deckung des Grundbedarfs an Gütern, die in mehr oder weniger kurzen, regelmäßigen Abständen immer wieder (nahezu 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. Somit kann eine möglichst flächendeckende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Die flächendeckende, insbesondere fußläufige, Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth als zentrales Ziel angeführt.

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der für Wohnungen genutzten Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies dient der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bei gleichzeitiger sozialer Durchmischung. Da förderfähige Wohnungen gewisse Anforderungen, wie Mindestraumgrößen, erfüllen müssen, trägt diese Festsetzung auch zur Schaffung von ausreichend großen Wohnungen und zur Vermeidung von sogenannten „Mikroapartments“ bei. Zusätzlich kann gem. Stellplatzsatzung der Stadt Fürth bei gefördertem Wohnungsbau ein reduzierter Stellplatzschlüssel angewendet werden. Das Landesrecht ist in diesem Kontext dynamisch anzuwenden, da die Förderkriterien für eine Förderfähigkeit zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens herangezogen werden sollen.

#### 6.2.2 Urbanes Gebiet

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „MU“ gekennzeichneten Teil des Plangebietes wird ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 2 BauNVO sind im Urbanen Gebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Das Areal zeichnet ein großes Potenzial für Nachverdichtung sowie eine breite Nutzungsmischung aus.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Erhaltung der bestehenden handwerklichen und gewerblichen Nutzungen sowie die Entwicklung und Steuerung der Nutzungsmischung. Gleichzeitig soll an diesem innerstädtischen Standort eine hohe bauliche Dichte und eine Feinsteuerung der Erdgeschosszonen („urbane“ Nutzungen) entwickelt werden, wie sie in anderen Gebietskategorien, insbesondere dem besonderen Wohngebiet und dem Mischgebiet, nicht vorgesehen ist. Aus diesen Gründen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet wird eine Feingliederung nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO vorgenommen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ist trotz der Nutzungsausschlüsse gewahrt, da die Festsetzungen dazu dienen, ein störungsfreies Miteinander von Wohnen, Gewerbe und Kultur zu erreichen und gleichzeitig den benötigten Wohnraumbedarf in den Fokus zu nehmen.

Von den im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein und gemäß Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in den mit „MU“ gekennzeichneten Teilflächen des Plangebiets

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Anlagen zur Fremdwerbung und
- Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich nicht um die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden handelt

nicht Bestandteil des Urbanen Gebietes und sind somit unzulässig.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen erfolgt aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs. Dem Gemeinwohlbelang (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) wird der Vorrang gegeben vor dem Eigentümerinteresse der maximalen wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Eigentums (z.B. durch höhere erzielbare Mieten bei Ferienwohnungen/ Kurzzeitvermietung gegenüber regulären Wohnungen). Eine wirtschaftliche Nutzung des Eigentums bleibt weiterhin möglich.

Eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Vergnügungsstätten wird im Urbanen Gebiet aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Diese können einen schleichenden Abwärtstrend („Trading-down-Effekt“) der Langen Straße und des Quartiers bedeuten und damit bodenrechtliche Spannungen herbeiführen. Außerdem ergeben sich häufig städtebauliche Nutzungskonflikte durch die Beeinträchtigung von und Unverträglichkeit mit Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen, wie Kindertagesstätten und Schulen, die im Plangebiet zulässig sind und im fußläufigen Nahbereich des Plangebiets bereits vorhanden sind. Weiterhin ergeben sich Nutzungskonflikte durch Verdrängung von ansässigen handwerklichen Betrieben und Dienstleistern. Dem Gemeinwohlbelang (Berücksichtigung der Belange der (mittelständischen) Wirtschaft und der Sicherung von Arbeitsplätzen) wird der Vorrang gegeben vor dem Eigentümerinteresse der maximalen wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Eigentums (z.B. durch höhere erzielbare Mieten bei Vergnügungsstätten gegenüber arbeitsplatzintensivem Handwerk). Eine wirtschaftliche Nutzung des Eigentums bleibt weiterhin möglich.

Tankstellen werden aufgrund von Platzmangel, mangelnder Erschließungssituation und wegen des erheblichen Zusatzverkehrs und deren ausgehenden Störungen ausgeschlossen.

Anlagen zur Fremdwerbung werden aus Gründen der Störung des Ortsbildes und Nähe zu denkmalgeschützten Gebäuden ausgeschlossen. Gleichzeitig kann insbesondere leuchtende Fremdwerbung aufgrund der Dichte der Bebauung im Quartier nachts zu Blendwirkungen für die umgebende Wohnbebauung führen und ist daher zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich nicht um die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO handelt, sind im Plangebiet nicht zulässig, weil das knappe Flächenangebot aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs vorrangig dem Wohnen sowie einer mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll. Ein zusätzlicher Kundenverkehr, insbesondere durch den motorisierten An- und Abfahrtsverkehr, durch größere Ausstellungsflächen und spezialisierte Einzelhandelsnutzungen insbesondere mit überörtlicher Bedeutung und einem größeren Einzugsgebiet soll vermieden werden. Großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet demnach ebenfalls nicht zulässig. Dieser ist Kerngebieten und für ihn festgesetzten Sondergebieten vorbehalten.

Das Bebauungsplangebiet ist überdies im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth nicht als Nahversorgungsbereich vorgesehen. Einzelhandelsneuan siedlungen im größeren Umfang und mit Waren über den periodischen Bedarf hinausgehend sollen sich auf bestehende Standorte konzentrieren. Die nächstgelegenen Nahversorgungszentren Nürnberger Straße und Herrn-/Waldstraße gewährleisten gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine qualifizierte Grundversorgung der Wohnbevölkerung im direkten und naheliegenden Umfeld (siehe Kapitel 5.11).

Zugelassen werden soll indes eine Versorgung des Plangebietes selbst. Daher werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als Unterart der Einzelhandelsbetriebe allgemein zugelassen, im Sinne der Nutzungsart der Läden in Allgemeinen Wohngebieten. Somit kann 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 (Begriff siehe Kapitel 6.2.1 Allgemeines Wohngebiet). 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 Plangebiet nicht an einer Hauptverkehrsachse, sodass davon ausgegangen wird, dass durch Neuansiedlungen von Läden keine Kaufkraft für die nahegelegenen Nahversorgungsbereiche abgegriffen wird und eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts gegeben ist.

Gleichzeitig soll die Ansiedlung von Läden mehr auf das Urbane Gebiet gelenkt werden und das Allgemeine Wohngebiet dem Wohnen vorbehalten bleiben. Daher sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Urbanen Gebiet allgemein zulässig. Wohingegen im Allgemeinen Wohngebiet die Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, nur ausnahmsweise zulässig sind. Dies begründet sich auch darin, dass ein Ziel die Belebung des öffentlichen Raums und die Schaffung von attraktiven Vorflächen in den Erdgeschosszonen des Urbanen Gebiets ist.

Im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Langen Straße und Dr.-Mack-Straße hin ist eine Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da gerade das Vorhandensein von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie Läden, Restaurants, Cafés oder Dienstleistungsbetrieben im straßenseitigen Erdgeschossbereich für die urbane Qualität von erheblicher Bedeutung ist und im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt werden soll.

Im Urbanen Gebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der für Wohnungen genutzten Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies dient der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bei gleichzeitiger sozialer Durchmischung. Da förderfähige Wohnungen gewisse Anforderungen, wie Mindestraumgrößen, erfüllen müssen, trägt diese Festsetzung auch zur Schaffung von ausreichend großen Wohnungen und zur Vermeidung von sogenannten „Mikroapartments“ bei. Zusätzlich kann gem. Stellplatzsatzung der Stadt Fürth bei gefördertem Wohnungsbau ein reduzierter Stellplatzschlüssel angewendet werden. Das Landesrecht ist in diesem Kontext dynamisch anzuwenden, da die Förderkriterien für eine Förderfähigkeit zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens herangezogen werden sollen.

### 6.2.3 Sonstiges Sondergebiet „Kulturelles Zentrum“

In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „SO“ gekennzeichneten Teil des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kulturelles Zentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Veranstaltungsräume
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO
- Proberäume, Gruppen- und Seminarräume
- Handwerksbetriebe
- Zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume
- Spielanlagen

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil der genannten Nutzungen

Das Sondergebiet „Kulturelles Zentrum“ dient dem Betrieb eines multifunktionalen Kultur-, Handwerks-, Freizeit- und Gemeinschaftszentrums. Es stellt einen wichtigen Baustein für die kulturelle und kreative Nutzung des gesamten Plangebietes und des Stadtteils Oststadt dar.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der bestehenden Einrichtungen, die durch ihren Stellenwert stadt- bzw. stadtteilbedeutsam sind; insbesondere die Sicherung und Erhalt der Kofferfabrik mit Kreativ-, Kulturwirtschaft, Gastronomie und Veranstaltungen. Außerdem sollen die kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nutzungen in diesem Areal gefördert und ausgeweitet werden. Dazu zählen auch Nutzungen wie z.B. Märkte oder Nachbarschaftsaktionen.

Die Festsetzungen ermöglichen hierbei eine möglichst flexible kulturelle Nutzung für die Kunstsparten Musik, Theater, Tanz, Performance, Literatur, Film und neue Medien und gibt den geplanten Nutzungen ausreichend Spielraum, um auf neue Anforderungen in der Kunst- und Kulturszene reagieren zu können.

Durch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe sollen Ateliers und Arbeitsräume für selbstständig ausgeübte künstlerische, schriftstellerische und technische Berufe, wie beispielsweise freischaffende Künstler:innen, Journalist:innen, Ingenieur:innen und Architekt:innen, ermöglicht werden und somit zur Vielfalt der Kreativwirtschaft im Plangebiet beitragen. Eine Bereicherung dieser Vielfalt stellen ebenso die produzierenden Handwerksbetriebe dar, wie beispielsweise die bereits ansässige Schreineri.

Auch Schank- und Speisewirtschaften mit den zugehörigen Freischankflächen sind zulässig, um die gewünschte urbane Qualität und Vielfalt zu stärken und zu bereichern.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil der genannten zulässigen Nutzungen, um einen Verkauf insbesondere der hergestellten Handwerks- und Kunstprodukte zu ermöglichen. Hierdurch soll die Handwerks-, Kunst- und Kulturszene gestärkt und das Kulturelle Zentrum durch Kund:innen belebt werden.

Nicht zulässig ist Wohnen. Um einer Verdrängung des Kulturellen Zentrums gegenzusteuern, ist diese Nutzung nur in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten und im Urbanen Gebiet zulässig. Hinzu kommt, dass die schalltechnische Voruntersuchung (ifb Sorge, Bericht 16926.1) ergab, dass Wohnungen (auch Betriebsleiterwohnungen) oder vergleichbare Nutzungen, die einen erhöhten Schutzniveau im Nachtzeitraum aufweisen, aus schalltechnischen Gründen nicht zugelassen werden können (siehe auch Kapitel 6.9). Dem Gemeinwohlbelang (Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Freizeit und Erholung) wird der Vorrang gegeben vor dem Eigentümerinteresse der maximalen wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Eigentums (z.B. durch höhere

erzielbare Mieten bei Wohnungen gegenüber Einrichtungen der Kreativ- und Kulturwirtschaft). Eine wirtschaftliche Nutzung des Eigentums bleibt weiterhin möglich.

### 6.3 Umgang mit Altlasten

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 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.

Nähere Informationen zu den bisherigen Untersuchungen sind dem Kapitel 5.1 Altlasten und Boden zu entnehmen.

Aus den im Rahmen des Bebauungsplanverfahren durchgeführten Untersuchungen („Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit und Untersuchung des Wirkungspfad Boden - Mensch in der Dr.-Mack-Straße / Lange Straße in Fürth“ des Büros GBH GmbH, Bericht vom 26.06.2026) wurden Maßnahmen abgeleitet, die in Festsetzungen verankert werden, um eine Vereinbarkeit mit einer zukünftigen Wohnnutzung (Wirkungspfad Boden - Mensch) und dem Umgang mit Niederschlagswasser (Wirkungspfad Boden - Grundwasser) zu erzielen.

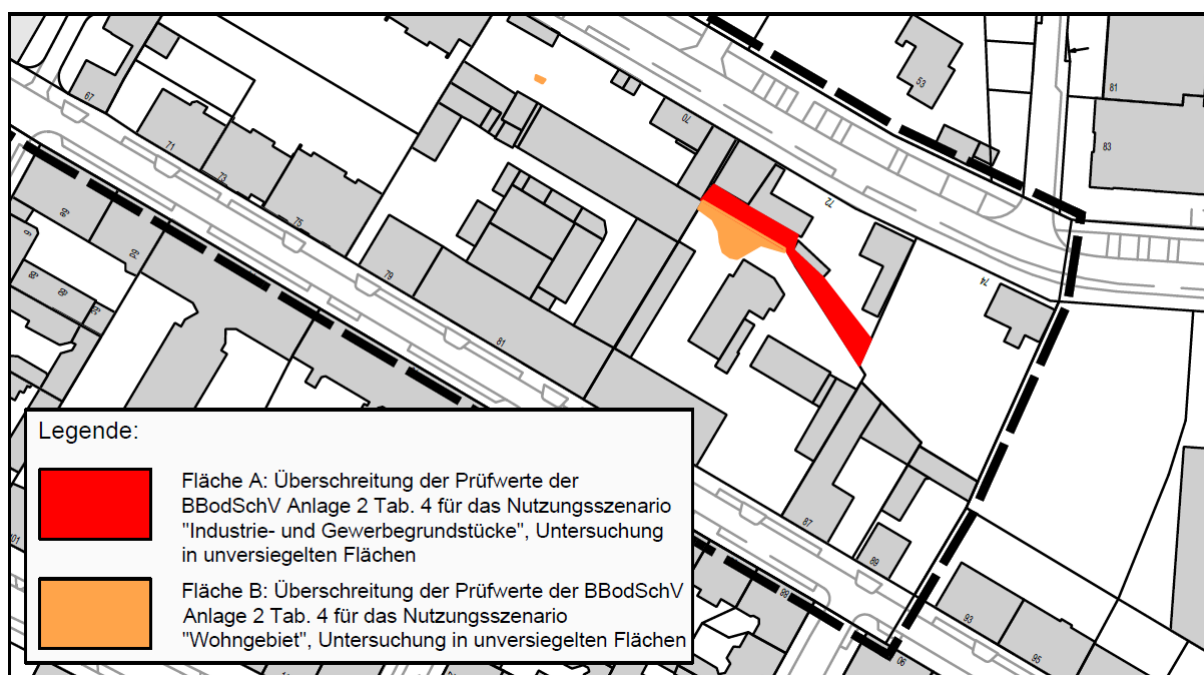


Abbildung 14: Lageplan der Flächen A und B mit Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tab. 4, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2026.



Abbildung 15: Lageplan der Flächen C (Sanierungsrelevanz bei Entsiegelung nach § 17 BBodSchV) und D (Nichtvorliegen der Voraussetzungen der NWFreiV), Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2026.

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 Sanierungsmaßnahmen für eine Aufnahme von schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnen, Spielanlagen, Schulen) nötig werden. Die durchgeführten Untersuchungen und vorliegenden Ergebnisse basieren auf den unversiegelten, zugänglichen Flächen im MU und SO. Sollten Teilflächen der dort bislang noch versiegelten und bebauten Flächen entsiegelt, abgetragen oder zu einer schutzbedürftigen Nutzung umgewandelt werden, sind weitere Untersuchungen nötig, um die Bodenbelastungen und erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu ermitteln. Hierzu ist im Vorfeld in Bezug auf die konkrete Baumaßnahme eine Abstimmung mit den Fachbehörden vorzunehmen und das notwendige Untersuchungskonzept sowie die Untersuchungsinhalte für das Grundstück abzustimmen. Es wird nachfolgende Festsetzung getroffen.

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 Bodenschutzes (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 (siehe Abbildung 14 und 15).

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.

Es geht hierbei um diejenigen Flächen (Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen), die unversiegelt gestaltet werden (z.B. gärtnerisch angelegt, begrünt, als Kinderspielplatz angelegt) und einem direkten Kontakt durch Menschen, insbesondere auch Kindern, zugänglich sind. Ein direkter Kontakt zwischen belastetem Bodenmaterial und Mensch muss durch o.g. geeignete Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen vermieden werden, um eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen.

Zusätzlich sind für einen Teilbereich des MU (Fläche A, siehe Abbildung 14) 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. Bis ein Bodenaustausch oder eine Überdeckung durch nachweislich unbelastetes Bodenmaterial erfolgt ist, ist die Fläche einzuzäunen und für Personen unzugänglich zu machen. Hierzu ist im Vorfeld in Bezug auf die konkrete Baumaßnahme eine Abstimmung mit den Fachbehörden vorzunehmen.

Um diesen Maßnahmen gerecht werden zu können und eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen, wurden die im MU befindlichen Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt, sondern eine Überplanung ist zulässig. Gleichzeitig wird die Errichtung einer Tiefgarage grundsätzlich über das gesamte MU innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht, da aufgrund der Altlasten eine Wohnnutzung bereits mit Bodeneingriffen und Sanierungsmaßnahmen verbunden ist und zudem eine Versickerung über Versickerungsanlagen nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Es besteht ein begründeter Altlastenverdacht, der gem. § 10 Abs. 5 BBodSchV eine Detailuntersuchung nach § 13 BBodSchV erforderlich macht. Sämtliche Bodeneingriffe (z.B. Abbruch-, Entsiegelungs- 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, Deklarationsanalytik, Lageplan mit Abgrenzung der künstlichen Anschüttung, etc.). Der Aushub- und Entsorgungsbericht ist der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – (oa@fuerth.de) nach Abschluss der Maßnahmen in digitaler Ausfertigung unaufgefordert vorzulegen.
- 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. Alternativ wird die Anlage von Hochbeeten empfohlen.

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:

- Es besteht ein begründeter Altlastenverdacht, der gem. § 10 Abs. 5 BBodSchV eine Detailuntersuchung nach § 13 BBodSchV erforderlich macht. Bei Eingriffen in die bestehenden künstlichen Auffüllungen und Flächen mit rechtlich erforderlichem Handlungsbedarf im Planungsgebiet (Verdachtsflächen) ist durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen insbesondere eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auszuschließen. Hierzu ist

frühzeitig im Vorfeld einer konkreten Baumaßnahme eine Abstimmung mit den Fachbehörden vorzunehmen und das notwendige Untersuchungskonzept (Detailuntersuchung) sowie die Untersuchungsinhalte abzustimmen.

- 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.
- 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.
- Bei Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder bei Auftreten von organoleptischen Auffälligkeiten ist während der Aushubmaßnahmen ein geeignetes Fachbüro (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG) einzuschalten, das 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 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.
- Sollten auf Grundlage der Aushubarbeiten Verhältnisse bekannt werden, die auf eine schwerwiegendere Verunreinigungssituation als derzeit abgeleitet hinweisen, ist eine Neubewertung der Angelegenheit erforderlich.

Zusätzlich ist Kapitel 8.2 Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten.

## 6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut. Lückenschlüsse und Nachverdichtungen können sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der vorhandenen Bebauung und des bestehenden Planungsrechtes bewegen, sodass eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich ist. Aus der Bezugsumgebung lässt sich ein Maßstab für eine Neubebauung zuverlässig ableiten, auch wenn sie durchaus heterogen ist. Ein besonders schützenswertes Orts- und Landschaftsbild, welches z.B. die Festsetzung einer einheitlich durchgehenden Traufhöhe erfordern würde, liegt

im Bestand nicht vor. Auch aus schallschutztechnischer Sicht ist die Festsetzung von (Mindest-)Gebäudehöhen nicht erforderlich, wie aus der schalltechnischen Voruntersuchung hervorgeht (siehe Anlage 2)

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde nur zu bauleitplanerischen Festsetzungen ermächtigt, soweit diese für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich sind. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird daher verzichtet. Es handelt sich folglich nicht um einen Bebauungsplan i.S.d. § 30 (1) BauGB („qualifizierter Bebauungsplan“).

## 6.5 Bauweise

Zur Fortführung der Blockrandbebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Ziel dabei ist auch die Schaffung von ruhigen und begrünten Innenhöfen durch die abschirmende Wirkung der geschlossenen Gebäudestruktur.

## 6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Stadtteil vorherrschende Blockrandbebauung soll erhalten und fortgesetzt werden. Hierfür werden Baugrenzen entlang der Verkehrsflächen festgesetzt. Im WA werden die Baugrenzen in Form einer Blockrandbebauung mit Freihaltung von begrünten Blockinnenbereiche festgesetzt zur Fortführung der bestehenden Gebäudestruktur und zum Erhalt bzw. zur Erweiterung der Grünflächen. Im SO und MU werden großzügige Baugrenzen festgesetzt. Im SO begründet sich dies in der Ermöglichung von grundsätzlichen baulichen Erweiterungen des Kulturellen Zentrums, die derzeit nicht verortet werden können. Im MU ist aufgrund von Altlasten eine nahezu vollständige Unterbauung mit Tiefgaragen möglich und durch die gemischte Nutzung von Wohn- und Gewerbenutzung können durch großzügige Baugrenzen unterschiedliche Gebäudetypologien ermöglicht werden. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Zum Erhalt von wertvollen Bestandsbäumen (insbesondere von Biotopbäumen, die Höhlen als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse aufweisen) wurde die Baugrenze in Teilbereichen eingerückt, sodass zukünftige Bebauung ausreichende Abstände zum Schutz der Bäume einhalten muss.

Zur Reduzierung von Versiegelung und zur Vermeidung von Hitzeinseln werden die baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt und stattdessen eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen angestoßen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können daher nur die folgenden Nebenanlagen zugelassen werden: Fahrradabstellanlagen, Kinderspielplätze, Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung und Müllstandorte. Alle anderen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Eine Zulassung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist durch die Festsetzung ausgeschlossen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in den Grünflächen nur Kinderspielplätze und Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung zulässig sind (s.a. Kapitel 6.10.1). Darüber hinaus sind im Kronentraufbereich der Bestandsbäume zu deren Schutz keine baulichen Anlagen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Terrassen und Balkone nicht zugelassen werden, um einen Schutz der Bäume im Blockinneren zu gewährleisten. Im WA wurden die Baugrenzen enger gezogen, jedoch ausreichend dimensioniert, um auch Balkonen und Terrassen Raum zu geben. Da im MU die Baugrenze bis nahezu an die Grenzen des Baugebiets festgesetzt wurde, ist eine Überschreitung der Baugrenze nicht möglich und nötig. Eine Zulassung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ist durch

die Festsetzung ausgeschlossen. Das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

## 6.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur Reduzierung der oberirdischen Versiegelung und weitestgehenden Freihaltung des Blockinneren von baulichen Anlagen sowie Vermeidung von Emissionen im rückwärtigen Grundstücksbereich werden die Flächen für Stellplätze und Garagen im Plangebiet definiert. Gleichzeitig sollen die Erdgeschosse höherwertigen Nutzungen vorbehalten bleiben und insbesondere soll straßenseitig keine optische Abwertung durch erdgeschossige Garagengeschosse entstehen, sodass Stellplätze unterirdisch zu errichten sind. Daher wird festgesetzt, dass im WA Stellplätze und Garagen nur unterirdisch auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig sind, unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Grünstruktur. Im MU und SO sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze. Diese dürfen im gesamten Plangebiet auch oberirdisch errichtet werden, sofern dies aus Gründen der Barrierefreiheit erforderlich ist.

Eine Zulassung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO für Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung ausgeschlossen.

Stellplätze dürfen dabei auch innerhalb der Flächen für Tiefgaragen unterhalb der Grünflächen errichtet werden, sofern die vorhandenen Grünflächen und zum Erhalt festgesetzten Bäume und Grünstruktur während der Baumaßnahmen erhalten bleiben.

## 6.8 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind über die bestehenden Straßen Dr.-Mack-Straße, Lange Straße und Finkenstraße erschlossen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (in beispielsweise Gehweg, Radweg, Fahrbahn, Stellplätze) wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Für zukünftige Flexibilität bei Änderungen am Straßenkörper sollen derartige Details nicht im Bebauungsplan festgelegt werden.

Der Geltungsbereich des 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 durch die Planung zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann in die öffentliche Entwässerungsanlage übernommen werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, in Anlehnung an das WHG und die Entwässerungssatzung der Stadt Fürth. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser kann nur in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung ordnungsgemäß nicht möglich ist.

Die Energieversorgung ist gesichert. Eine Gashochdruckleitung sowie Strom- und Wasserleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Die Lage und notwendige Abstände sind für Bauvorhaben bei infra fürth gmbh online zu erfragen.

## 6.9 Immissionsschutz

Den Festsetzungen und textlichen Hinweisen zum Immissionsschutz liegen die schallimmissionsschutz-technischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 16926.1, zugrunde.

### 6.9.1 Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen

Die Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet führen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 im WA an den Fassaden, die der Dr.-Mack-Straßen sowie der Finkenstraße zugewandt sind (siehe hierzu auch Kapitel 5.4.1. der Begründung)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zunächst DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten. Allerdings handelt es sich bei diesen Werten nicht um Grenz- sondern um Orientierungswerte. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die städtebauliche Neuordnung einer bestehenden Gemengelage handelt, wird die Überschreitung für den Bestand hingenommen. Für die Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen wurden zudem die höheren Immissionsgrenzwerte nach § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergänzend herangezogen. Da diese Grenzwerte eingehalten sind, kann nach ständiger Rechtsprechung davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse eingehalten sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Die Grenzwerte dienen im vorliegenden Fall eher der Orientierung, da kein Neubau bzw. keine wesentliche Änderung von Straßen geplant ist (16. BImSchV daher nicht einschlägig). Für wesentliche Änderungen im Gebäudebestand oder Neubebauungen wird daher die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 angestrebt. Aufgrund dessen werden für die betroffenen Bereiche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (Grundrissorientierung) wie folgt festgesetzt:

*„Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind auf den Grundstücken der Fl. Nrn. 1006, 1006/3, 1004/15, 1004/2 und 1002, alle Gemarkung Fürth, schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an den lärmabgewandten Fassaden orientiert wird.“*

Die Festsetzung erfolgt auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 Alt. 3 BauGB („Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“). Fachlich folgt sie im Wesentlichen den gutachterlichen Empfehlungen aus dem Bericht zur schalltechnischen Voruntersuchung (ifb Sorge, Version 17.09.2026, Bericht 16926.1 – der Begründung als Anlage 2 beigelegt).

Aus stadtplanerischer Sicht ist im vorliegenden Fall die zweckmäßige Grundrissorientierung („architektonische Selbsthilfe“) die sinnvollste Konfliktlösung, da hier vermieden werden kann, dass schützenswerte Immissionsorte an „verlärmten Fassaden“ entstehen. Möglich ist dies bei Mehr-Zimmer-Wohnungen beispielsweise, indem schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer oder Wohnküche, Schlaf- oder Kinderzimmer, Büro- oder Arbeitszimmer) übereck oder nur zur lärmabgewandten Seite orientiert werden (d.h. Fenster zu mehr als einer Seite oder Fenster nur zur lärmabgewandten Seite). Räume, die gewöhnlich nicht zum Aufenthalt dienen (reine Kochküchen, Bäder, WCs, Flure, Abstellräume), können an die lärmzugewandte Gebäudeseite (=Straßenseite) geplant werden. Bei Einzimmerwohnungen kann z.B. der einzige Aufenthaltsraum an der lärmabgewandten Seite liegen, während sich an der lärmzugewandten Seite Laubengänge oder verglaste Loggien befinden.

Im Einzelfall ist eine solche Grundrisssorientierung auch bei Ausschöpfung aller planerischer Möglichkeiten nicht umsetzbar, z.B. an Blockecken, bei denen zwei Außenwände zur lärmzugewandten Seite (=Straßenseite) ausgerichtet sind und die anderen beiden Außenwände an den Blockrand angebaut sind (d.h. nicht befensterbar). Hier kann das Schutzziel (Einhaltung der Beurteilungspegel der DIN 4109 innen) erreicht werden durch passive Schallschutzmaßnahmen. Dies können beispielsweise besondere Fensterkonstruktionen (z.B. Hamburger Fenster) oder Schallschutzfenster in Kombination mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen bzw. Lüftungsanlagen (damit zur ausreichenden Belüftung des Aufenthaltsraumes entsprechend der Landesbauordnung nicht das Schallschutzfenster geöffnet werden muss) sein.

Für die Entscheidung ob passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel (gemäß DIN 4109) zugelassen werden können, kann die Aussage eines Gutachterbüros für Schallschutz notwendig sein.

#### 6.9.2 Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen

In den WA-Gebieten im Plangebiet können an Fassadenabschnitten an der Dr.-Mack-Straße, Finkenstraße und Langen Straße an den Fassadenabschnitten, die sich im Umfeld von bestehenden Tiefgaragenzufahrten befinden, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachtzeit auftreten, die durch die Fahrverkehre von umliegenden Tiefgaragen verursacht werden (siehe hierzu auch Kapitel 5.4.2).

Auch für Gewerbegeräusche ist im Rahmen der Bauleitplanung zunächst DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen ist darüber hinaus die gemäß § 48 BImSchG erlassene TA Lärm heranzuziehen. Ihre Richtwerte konkretisieren den Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Sowohl die geräuschverursachenden Zufahrten der Tiefgaragen als auch die davon betroffenen Fassaden der Wohngebäude sind baulicher Bestand. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die städtebauliche Neuordnung einer bestehenden Gemengelage handelt, wird die Überschreitung für den Bestand hingenommen.

Für Neubebauungen bzw. erhebliche bauliche Änderungen am Bestand wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Die Immissionswerte nach TA Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet teilweise überschritten. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist dies in der Planung zu berücksichtigen.“*

Die dem Hinweis zu Grunde liegende gutachterliche Empfehlung und die genaue Lage der Fassadenabschnitte, die sich im Umfeld von bestehenden Tiefgaragen befinden, sind dem Bericht zur schalltechnischen Voruntersuchung zu entnehmen (Kapitel 9.2.2. und Anlage 47 des Berichts 16926.1).

Um eine flexiblere Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Tiefgaragenzufahrten nicht festgesetzt (anders als z.B. die öffentliche Verkehrsfläche). Daher kann sich deren Lage bei einer Neubebauung ändern. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für aktuell durch die Zufahrten belasteten Fassadenabschnitte (Immissionsorte) ist daher nicht sinnvoll (Änderung der Lage der Emissionsorte im Zuge von Einzelbauvorhaben über die nächsten Jahre wahrscheinlich). Alternativ bestünde die Möglichkeit Schallschutzmaßnahmen für alle Fassaden im WA festzusetzen. Dies erscheint jedoch aufgrund der geringen Anzahl der betroffenen Fassaden unverhältnismäßig (überschrittene Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte an 5 von 34 Immissionsorten im WA).

Sinnvoll ist daher, bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen, wie dies die schalltechnische Situation verändert und welche Maßnahmen sich daraus ggf. für die Bauausführung ergeben.

§ 9 BauGB gibt keine Ermächtigung für die (gutachterlich empfohlene) Festsetzung einer immissionschutztechnischen Untersuchung bei Änderungen an den Tiefgaragenzufahrten oder Fassaden. Die Vorgaben des Immissionsschutzrechtes gelten aber ohnehin und sind von der Bauherrschaft bzw. den Planenden einzuhalten. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Hinweis ausreichend ist.

Die Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, die in der Rechtsprechung als Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum gesehen werden, werden im gesamten Plangebiet nicht erreicht.

Im SO-Gebiet werden nachts an mehreren Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005-01 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete überschritten. Anders als in den WA-Gebieten, sind hier die Werte v.a. im Bereich des Innenhofes überschritten. Eine Orientierung der sensiblen Nutzungen zum Innenhof ist also hier nicht möglich.

Darauf wurde mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung reagiert (siehe auch Kapitel 6.2.3). Danach sind in dem als SO gekennzeichneten Teilgebiet des Bebauungsplanes Wohnungen (auch Betriebsleiterwohnungen) oder vergleichbare Nutzungen, die einen erhöhten Schutzanspruch im Nachtzeitraum aufweisen, nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise). Eine Befreiung von der festgesetzten Art der Nutzung oder eine Abweichung im Rahmen des sog. Wohnungsbau-Turbos (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB wäre nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Über die Festsetzung der Art der Nutzung hinaus, sind für das SO keine Festsetzungen oder Hinweise hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich.

## 6.10 Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauter Grundstücksflächen

Ziel der Grünordnung ist es, das vorhandene Bestandsgrün sowie wertvolle Baumbestände zu erhalten und deren ökologische, klimatische und gestalterische Funktion langfristig zu sichern sowie durch verschiedene Begrünungsmaßnahmen zu ergänzen. Hierfür werden nicht überbaubare Flächen und Grünflächen definiert, und bereits überbaute Grundstücksbereiche, insbesondere Innenhöfe, in begrünte Freiräume umgewandelt und somit entsiegelt. Durch die Entsiegelung und naturnahe Gestaltung dieser Flächen wird die Aufenthaltsqualität gesteigert und ein Beitrag zum klimaangepassten Stadtbau geleistet. Die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Pflanzen sorgen für Verschattung und die Transpiration über die Blätter der Pflanzen bewirkt eine Verdunstungskühle. Diese positiven Effekte können gemeinsam zu einer Reduzierung von Hitzeinseln führen und das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

### 6.10.1 Grünflächen

Zur Reduzierung von Versiegelung und zur Vermeidung von Hitzeinseln werden die baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt (siehe Kapitel 6.6) und stattdessen eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen angestoßen. Hierfür wurden im WA konkrete Bereiche als private Grünflächen festgesetzt. Diese sind zum Teil bereits bestehend, teilweise werden jedoch auch Bereiche zur Entsiegelung vorgegeben. Um die Grünfläche als begrünte und unversiegelte Fläche zu gestalten, sind in der Grünfläche nur folgende Anlagen zulässig: Kinderspielplätze und

Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kronentraufbereich der Bestandsbäume zu deren Schutz keine baulichen Anlagen zulässig sind.

#### 6.10.2 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch Begrünungsmaßnahmen werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen.

##### Erhalt von Bäumen und Grünstrukturen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie Grünstrukturen mit Sträuchern und Hecken auf den Baugrundstücken und im Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall an gleicher Stelle zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind diese vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im SO, wo eine bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch großzügige Baugrenzen weiterhin gewährleistet ist, sind auch innerhalb von Baugrenzen Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Baumaßnahmen sind entsprechend anzupassen, um einen Erhalt zu gewährleisten. Besondere Kennzeichnung erfahren die Biotopbäume im Geltungsbereich, also diejenigen Bäume, die im Rahmen der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung saP-relevante Strukturen, als Höhlen und Spalten, als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse aufweisen. Falls diese Biotopbäume natürlicherweise absterben und am Standort ersetzt werden müssen, sind CEF-Maßnahmen auf Grundlage des Artenschutzes erforderlich (siehe Kapitel 8.4).

Der Erhalt der Bäume und Grünstrukturen sorgt für Beschattung und hat somit positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Insbesondere die bestehenden Bäume entlang der Verkehrsflächen sorgen für die Beschattung der versiegelten Straßenräume. Die im Blockinnenbereich zum Erhalt festgesetzten Bäume und Grünstrukturen sollen für eine Auflockerung der Bebauung durch Freiflächen bei gleichzeitiger Durchlüftung sorgen. Zudem trägt die Erhaltung der Grünstrukturen zum positiven Stadtbild bei.

##### Durchgrünung

Im MU ist je angefangene 300 qm überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzliste A und drei Sträucher gem. Pflanzliste B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar. Da im MU aufgrund der Altlasten Bodensanierungen nötig sind und daher die Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt werden, werden zur Durchgrünung Anpflanzungen festgesetzt.

Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich Bäume gem. Pflanzliste A und Sträucher gem. Pflanzliste B zu verwenden. Für Schnitthecken an den Grundstücksgrenzen eignen sich Hainbuche, Liguster, Eibe oder Feldahorn. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 8 m einzuhalten, sowie zwischen Sträuchern ein Abstand von mind. 1 m.

Das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sorgt für zusätzliche Beschattung auf den Grundstücken und hat somit positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Dadurch wird ein Beitrag geleistet, um der zusätzlichen Bebauung entgegenzuwirken. Zudem trägt das Anpflanzen zum positiven Stadtbild bei, indem auch auf den Baugrundstücken eine Durchgrünung stattfindet.

## Baumschutz

Die zur Erhaltung und Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind nicht zulässig, die Kronen- und Stammbereiche sind vor Beschädigungen zu schützen. Zusätzlich sind im Kronentraufbereich der Bestandsbäume zu deren Schutz keine baulichen Anlagen zulässig.

Ausreichend breite, durchwurzelbare Standräume sind bei der Pflanzung der Gehölze zu beachten. Die einschlägigen Vorgaben zu Pflanzungen 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 in der aktuellen Fassung sind zu beachten. Die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth sind bei Baumpflanzungen zu berücksichtigen. Diese Vorgaben sind auch zur Sicherung und zum Schutz des Baumbestandes während der Baumaßnahmen zu beachten und notwendige Maßnahmen zum Baumschutz sind zu ergreifen, um den Erhalt der zum Erhalt festgesetzten Bäume zu gewährleisten. Dies ist auch bei Planung und Bau von Nebenanlagen, Tiefgaragen, Straßen und Wege sowie Leitungstrassen zu berücksichtigen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 475 ist die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Fürth (Baumschutzverordnung - BSchV) anzuwenden. Dort wo der Bebauungsplan speziellere Regelungen (z.B. bzgl. des Pflanzenerhalts oder der Standorte der Nachpflanzungen) trifft, gehen diese den allgemeinen Regeln der Baumschutzverordnung vor.

## Pflanzenliste

Die Auswahl der Bäume, die nach Pflanzenliste A im Geltungsbereich gepflanzt werden dürfen, wurde an der Liste der Stadtbaumarten im Klimawandel aus dem Forschungsprojekt Stadtgrün 2021+ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau orientiert und durch einzelne heimische, vergleichsweise trockenheitsverträgliche Baumarten ergänzt. Es hat sich gezeigt, dass die Pflanzung von nur heimischen Baumarten den Auswirkungen des Klimawandels nicht mehr gerecht wird und vermehrt Klimabäume integriert werden sollten. Hierbei wurde eine Mischung aus großkronigen und kleineren Bäumen gewählt, um sowohl Arten für Anpflanzungen auf Tiefgaragen als auch für tiefer durchwurzelbare Grundstücksbereiche zu ermöglichen.

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

(**Fettdruck** - Geeignet auch bei Tiefgaragen; unterstrichen - Heimische Arten)

### A Bäume

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

#### Feldahorn

Französischer Ahorn

Purpur-Erle

Hainbuche 'Frans Fontaine'

Blumen-Esche

Ginkgo

#### *Acer campestre*

*Acer monspessulanum*

*Alnus x spaethii*

*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine'

*Fraxinus ornus*

*Ginkgo biloba*

**Lederhülsenbaum 'Skyline'**  
**Italienischer Ahorn**  
 Amerikanische Amberbaum  
**Woll-Apfel**  
**Hopfen-Buche**  
**Zerr-Eiche**  
 Scharlach-Eiche  
 Ungarische Eiche 'Trump'  
 Öfterblühende Robinie 'Semperflorens'  
**Fränkische Mehlbeere**  
**Breitblättrige Mehlbeere 'Henk Vink'**  
**Elsbeere**  
**Perlschnurbaum 'Regent'**  
**Amerikanische Linde 'Redmond'**  
Winterlinde  
**Mongolische Linde**  
 Silber-Linde 'Brabant'  
**Ulme 'Rebona'**  
**Ulme 'Lobel'**

***Gleditsia triacanthos 'Skyline'***  
***Acer opalus***  
*Liquidambar styraciflua*  
***Malus tschonoskii***  
***Ostrya carpinifolia***  
***Quercus cerris***  
*Quercus coccinea*  
*Quercus frainetto 'Trump'*  
*Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'*  
***Sorbus franconica***  
***Sorbus latifolia 'Henk Vink'***  
***Sorbus torminalis***  
***Styphnolobium japonicum 'Regent'***  
***Tilia americana 'Redmond'***  
*Tilia cordata*  
***Tilia mongolica***  
*Tilia tomentosa 'Brabant'*  
***Ulmus 'Rebona'***  
***Ulmus 'Lobel'***

#### B Sträucher

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

**Feldahorn**  
**Hainbuche**  
**Kornelkirsche**  
**Haselnuss**  
**Zweiggriffeliger Weißdorn**  
**Eingriffeliger Weißdorn**  
**Europäisches Pfaffenhütchen**  
**Gewöhnlicher Liguster**  
**Fränkische Mehlbeere**  
**Elsbeere**  
**Europäische Eiche**

***Acer campestre***  
***Carpinus betulus***  
***Cornus mas***  
***Corylus avellana***  
***Crataegus laevigata***  
***Crataegus monogyna***  
***Euonymus europaea***  
***Ligustrum vulgaris***  
***Sorbus franconica***  
***Sorbus torminalis***  
***Taxus Baccata***

#### 6.10.3 Freiflächengestaltung

Um die Versiegelung privater Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken sowie eine naturnahe und standortgerechte Gestaltung des Planungsgebietes zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht durch z.B. Gebäude, Terrassen, Zuwege oder notwendige bauliche Strukturen (z.B. Kiestraufe) in Anspruch genommen werden, sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und mit Bäumen gem. Pflanzliste A, Sträuchern gem. Pflanzliste B, mit Stauden oder mit Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung sind Schotter- und Kiesflächen.

Durch eine überwiegend standortgerechte und vielfältige Auswahl der Pflanzenarten kann die ökologische Funktion der Grünflächen als Nahrungspflanzen für Insekten oder Kleinsäuger verbessert werden sowie die Biodiversität gerade im städtischen Umfeld gesteigert werden. Zusätzlich wird durch die Begrünung der Versiegelungsgrad reduziert und der Eingriff in die Funktionen des Bodens minimiert. Versickerungsfähige Grünflächen tragen auch zur Umsetzung des Ziels der Schwammstadt bei.

#### 6.10.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen der geplanten Bauvorhaben sind gemäß den Zielen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz vorrangig für begrünte Dachflächen und Photovoltaikanlagen zu nutzen, daher sind Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen flächig und dauerhaft mit heimischen, standortgerechten Pflanzungen extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm zuzüglich Filter- und Drainageschicht. Ergänzend ist eine Retentionsschicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser umzusetzen. Für den Aufbau, die Zusammensetzung und die Pflege wird auf die Regelungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) verwiesen.

Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (zum Beispiel Photovoltaik) ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird. Bei einer zwingenden technischen Infrastruktur auf dem Dach kann im Einzelfall von der verpflichtenden Herstellung einer Dachbegrünung abgewichen werden.

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und mit Bäumen gem. Pflanzliste A, Sträuchern gem. Pflanzliste B, mit Stauden oder mit Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung sind Schotter- und Kiesflächen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 125 cm betragen, um Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen zu ermöglichen und einen ausreichenden Regenrückhalt gewährleisten zu können.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Festsetzung bietet ökologische Vorteile wie die Förderung der Artenvielfalt sowie Rückhaltung und Transpiration von Niederschlag. Der Regenrückhalt leistet insbesondere einen Beitrag zur Umsetzung der Schwammstadt, indem das Wasser gestaut und zeitverzögert soweit möglich auf dem Grundstück versickert wird. Außerdem schützt die Dachbegrünung die Dachhaut vor extremen Witterungseinflüssen und leistet einen Beitrag zur Klimatisierung des Gebäudes. Die oberflächennahe Lufttemperatur kann reduziert werden, wodurch das Mikroklima verbessert und „Hitzeinseln“ abgemildert werden können.

#### 6.10.5 Fassadenbegrünung

Mindestens 15 % der Gesamtfassadenfläche von Hauptgebäuden und 30 % der Gesamtfassadenfläche von Nebenanlagen sind mit Spalier- oder Klettergehölzen zu begrünen. Für die Anbringung, die Pflanzenauswahl und die Pflege wird auf die Regelungen der Fassadenbegrünungsrichtlinie der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) verwiesen.

Für Fassadenbegrünungen sind harzarme Gehölze zu verwenden, sodass eine Brandausbreitung bzw. Brandweiterleitung über die Fassade minimiert wird.

Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Begrünung von Fassaden bietet ökologische Vorteile wie die Förderung der Artenvielfalt und hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima, indem die Aufheizung der Gebäude durch Verschattung reduziert wird und zusätzlich eine Kühlung durch die Verdunstung über die Pflanzen entsteht, die dem Effekt der „Hitzeinseln“ entgegenwirkt. Zudem kann Fassadenbegrünung Luftschadstoffe aus der Luft

filtern und trägt darüber hinaus zu einem grünen Stadtbild bei. Die Fassadenbegrünung ist problemlos mit den im Plangebiet zulässigen Arten der Nutzung vereinbar und umsetzbar.

#### 6.10.6 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Im WA sind Zuwege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen und ähnliches. Um keine unnötige Versiegelung zuzulassen sind die befestigten Flächen, die für Zuwege vorgesehen sind, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Damit soll ein ungerechtfertigter Eingriff in die Funktionen des Bodens vermieden werden und trotz einer baulichen Ausnutzung der Grundstücke die grundsätzliche Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken gewährleistet werden. Diese Festsetzung ist zudem im Hinblick auf die Umsetzung des Ziels der Schwammstadt von Bedeutung, um den direkten Oberflächenabfluss zu minimieren.

Im westlichen Teil des WA ist eine Versickerung sowie Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bedenkenlos möglich. Für den östlichen Teil des WA (Flurstücke Fl. Nr. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17) liegen die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht vor, da diese Flächen nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen wurden, sodass eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen ist. Es wird jedoch zum aktuellen Stand davon ausgegangen, dass dort in den meisten Fällen die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen möglich ist (siehe auch Kapitel 8.2). Sollte bei Untersuchungen bzw. im wasserrechtlichen Verfahren ausnahmsweise herauskommen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis nicht erteilt werden kann, dann wären die Grundlagen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 3 BauGB gegeben. Es wird angeraten, hierzu im Vorfeld in Bezug auf die konkrete Baumaßnahme eine Abstimmung mit den Fachbehörden vorzunehmen und das notwendige Untersuchungskonzept sowie die Untersuchungsinhalte für das Grundstück abzustimmen.

Im SO und MU werden aufgrund des Vorhandenseins von Altlasten und zum Schutz des Grundwassers keine wasserdurchlässigen Beläge vorgeschrieben, da dort davon auszugehen ist, dass die wasserrechtliche Erlaubnis nicht ohne Weiteres erteilt werden kann.

## 7 Nachrichtliche Übernahmen

### 7.1 Denkmäler

Das beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragene Baudenkmal in der Langen Straße 71, D-5-63-000-709 „Mietshaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade und rustiziertem Erdgeschoss, Neurenaissance, von Adam Egerer, 1889“ wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und als Denkmal markiert (siehe auch Kapitel 5.5).

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Areal der Kofferfabrik, Lange Straße 79 und 81, ebenso wie das Gebäude Lange Straße 83 als raum- und ortsbildprägend eingestuft wird, wenngleich die Gebäude nicht in der Denkmalliste geführt werden. Gleiches gilt für das Anwesen Lange Straße 67. Hierbei handelt es sich um einen Denkmalverdachtsfall, da eine abschließende Prüfung einer möglichen Denkmaleigenschaft gemäß Art. 1 BayDSchG bislang noch nicht erfolgen konnte.

Für Maßnahmen an diesen Gebäuden ist eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebiets, an der südlichen Hochterrasse des Pegnitztales, an dessen Rändern weiter flussaufwärts zahlreiche Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellungen bekannt sind, sind Bodendenkmäler zu vermuten.

Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen:

- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zusätzlich werden nachfolgende Hinweise gegeben:

- 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. Weiterführende Informationen: 200526\_blfd\_denkmalvermutung\_flyer.pdf (bayern.de)
- Sollte bei einem positiven Ergebnis im Zuge der Prüfung keine Möglichkeit bestehen, Eingriffe in die festgestellte 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 wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG verwiesen.
- 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 sind zu finden unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_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 sind auf der Homepage des BLfD zu finden (<https://www.blfd.bayern.de/information-service/foerderung/bodendenkmaeler>).

## 8 Hinweise

### 8.1 Grundwassermessstelle

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich die Grundwassermessstelle „W Fürth, Altdeponie Dr.-Mack-Straße B 1“, die im Zusammenhang mit der Überwachung der Altdeponie errichtet wurde. Die (bekannte) Grundwassermessstelle ist im Planblatt dargestellt.

Grundsätzlich gilt, die Messstellen sind, solange sie erhalten werden bzw. als erhaltenswert bzw. der Erhalt als weiter notwendig eingestuft wird, vor Beschädigungen, Manipulationen und einer Überbauung zu schützen und darüber hinaus ist die Zugänglichkeit (für Kontrollen, eventuelle Wartungen und für den späteren Rückbau) und der gute Zustand jeder Messstelle zu gewährleisten.

Sofern eine Messstelle einem Vorhaben im Wege stehen sollte und ein Rückbau angestrebt wird, ist sicherzustellen, dass vorher mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth einvernehmlich geklärt wird, ob und unter welchen Voraussetzungen diese Messstelle beseitigt werden kann (ordnungsgemäßer Rückbau gem. Arbeitsblatt DVGW W135, ggf. Errichtung einer adäquaten Ersatzmessstelle).

Der regelwerkkonforme Rückbau einer GWM ist auch dann vorzusehen, wenn der Zweck dieser Messstelle entfällt und die Notwendigkeit des Erhalts dieser GWM nicht länger gesehen wird. Die Rückbaumodalitäten sind in jedem Einzelfall einvernehmlich mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth abzustimmen bzw. ist über dieses Amt eine Rückbaugenehmigung einzuholen.

### 8.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Gem. § 55 Abs. 2 WHG ist die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser das primäre Ziel bei der Abwasserbeseitigung. Die Möglichkeiten einer Versickerung müssen dabei ausgeschöpft werden, soweit es die Örtlichkeiten zulassen.

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 (siehe auch Kapitel 5.1 und 6.3) können Verunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Auf allen o.g. Flurstücken ist 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 den angeführten Flurstücken aufgrund der Altlasten die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht vor (Fläche D, siehe Abbildung 15, S. 48). Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Sollten Versickerungsanlagen geplant und eine ortsnahe Versickerung angestrebt werden, ist die wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage detaillierter Planunterlagen bei der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – zu beantragen.

Außerhalb aller o.g. Flurstücke ist die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund (Grundwasser) bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln (TREGW) 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.

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.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind die Hinweise bzgl. des Wirkungspfad des Boden - Grundwasser unter Kapitel 6.3 Umgang mit Altlasten zu beachten.

Um dennoch einen Regenrückhalt zu gewährleisten und die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu minimieren, wird die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen mit einer gewissen Mindeststärke der Vegetationstragschicht und Retentionsfunktion festgesetzt.

### 8.3 Kampfmittel

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 475 befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche „Bombardierung“ nach dem Entmunitionierungsplan der Stadt Fürth, der nach Auswertung der Luftbilder der Alliierten nach Bombenabwürfen im 2. Weltkrieg entstand.

Es wird daher gem. Punkt 9.2 der „Bekanntmachung über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sowie zur Umsetzung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wahrung der Sicherheit der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) darauf hingewiesen, dass das Vorliegen von Kampfmitteln im Untergrund nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird dringend empfohlen, eine Negativbescheinigung durch eine Fachfirma für Kampfmittelstoffe für das Gebiet der Baumaßnahme vor Bodenarbeiten für den „Bauherren“ einzuholen, um eine sichere Haftungsfreistellung als Grundstückseigentümer/Bauherr zu erreichen.

Nur die Freigabe durch eine Fachfirma, die die zur Kampfmittelbeseitigung erforderliche Fachkunde gemäß § 9 Sprengstoffgesetz (SprengG) oder über Fachpersonal mit entsprechender Befähigung gemäß § 20 SprengG verfügt, sowie die Erlaubnis gemäß § 7 SprengG besitzt, stellt den „Bauherren“ und die bauausführenden Firmen von der Haftungsverantwortung für Gefahren durch Kampfmittel frei.

Bei den Bodenarbeiten ist besondere Vorsicht nötig. Sollte sich der Verdacht auf Kampfmittel während der Grabungen bestätigen, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Polizeiinspektion Fürth umgehend zu informieren.

Da es sich hierbei um einen Standardfall bei unkonkretem Kampfmittelverdacht handelt, erfolgt die Handhabung rein empfehlend. Der Hinweis auf dem Planblatt soll daher zum einen auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen und somit der Ermittlungs- und Aufklärungspflicht der Kommune gerecht werden und zum anderen den Bauherren bereits vor etwaigen Planungen darauf hinweisen, dass ggf. im Rahmen des Bauantrags abhängig vom geplanten Vorhaben und den damit verbundenen Bodeneingriffen weitere Untersuchungen nötig sind, damit diese frühzeitig in die Wege geleitet werden.

Weitere Informationen finden Bauherren auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren: <https://www.stmi.bayern.de/a-z/anzeigen/kampfmittelbeseitigung/>

## 8.4 Artenschutz

Aufgrund der Potenzialabschätzung wurden v.a. Fledermäuse und Vögel als möglicherweise vom Verlust von Fortpflanzungsstätten betroffene Artengruppen ermittelt. Das Planungsvorhaben führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes, wenn spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für diese Artengruppen durchgeführt werden.

CEF-Maßnahmen sind dann erforderlich, wenn Bäume mit Baumhöhlen oder Baumspalten entfernt werden. Da alle ermittelten Bäume mit saP-relevanten Baumstrukturen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden, sind die in der saP vom 17.10.2025 ermittelten CEF-Maßnahmen 1-3 entbehrlich. CEF-Maßnahmen auf Grundlage des Artenschutzes sind dann nötig, falls die zum Erhalt festgesetzten Höhlenbäume (im Planblatt als „Biotopbaum zum Erhalt, Höhlen vorhanden“ gekennzeichnet) natürlicherweise absterben und am Standort ersetzt werden müssen. Die CEF-Maßnahmen sind dann entsprechend individuell zu ermitteln. Details zur Kompensation sind dem Kapitel 5.9 Artenschutz und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 17.10.2025, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth zu entnehmen.

In zahlreichen Gebäuden wurden im Rahmen der saP bereits Mauerspalten und Gebäudeöffnungen gefunden, die Lebensraum für Vögel und Fledermäuse bieten können. Bei Gebäudeabbrissen und Baumaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten und ggf. CEF-Maßnahmen umzusetzen. Da derzeit noch keine konkreten Planungen über Gebäudeabbrüche bekannt sind, sind die CEF-Maßnahmen entsprechend der baulichen Maßnahme individuell zu untersuchen und zu ermitteln. Details zur Kompensation und der CEF-Maßnahme 4 sind dem Kapitel 5.9 Artenschutz und der saP vom 17.10.2025, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth zu entnehmen. Es wird empfohlen frühzeitig eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen nicht vor:

- **Vermeidungsmaßnahme 1**

**V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermausarten. Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.**

- **Vermeidungsmaßnahme 2**

**V2: Verwirklichung und Umsetzung der im „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) genannten Ziele und Maßnahmen.**

V2 begründet sich nach StMUV (2020) wie folgt und dient insbesondere dem Schutz der Nahrungsgebiete der Baum-bewohnenden Fledermäuse:

„Die meisten Lebewesen richten ihr Verhalten nach dem Tag-Nacht-Rhythmus aus, vor allem nachtaktive Insekten sind äußerst lichtempfindlich und benötigen natürliche Nächte. Das Kunstlicht stört Verhalten und Orientierung. Es behindert die Orientierung und zieht Insekten mehrere hundert Meter entfernt an. Vor allem die UV- und kurzwelligen Anteile im Lichtspektrum, also die kaltweißen bis blauen Farben sind ungünstig – solche Lichtquellen haben den Effekt eines

Staubsaugers. Das hat zur Folge, dass Insekten in ihrem angestammten Lebensraum und damit als Nahrung für andere nachtaktive Tiere wie Fledermäuse oder als Bestäuber für Pflanzen fehlen.“

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die künftige Beleuchtung im Detail nicht bekannt, mit einer Beleuchtung ist jedoch zu rechnen. V2 dient dazu, dass einerseits „insektenfreundliches Licht“ (langwellig, d.h. orange oder rot) bei den Leuchtmitteln (insbesondere Straßenlampen) verwendet wird, andererseits die Abstrahlung sich möglichst auf die Bauwerkteile und auf den Boden richtet, hingegen möglichst wenig horizontal in die Landschaft (d.h. v.a. keine Insekten aus der Aue der Pegnitz anzulocken).

- **Vermeidungsmaßnahme 3**

**V3: Durchführung von erforderlichen Gebäudeabrissen, -umbauten und -sanierungen, die Neststandorte der Arten Dohle oder Mauersegler sind, zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit dieser Vogelarten,**

Mauersegler und Dohlen könnten in Gebäuden innerhalb des Planungsgebiets ihre Nester haben. Um Verbotstatbestände beim Abriss dieser Gebäude zu vermeiden, dient die Maßnahme V3. Da die Brutzeit keiner gesetzlichen Regelung unterliegt und aufgrund des Klimawandels möglicherweise in der Zukunft Veränderungen unterworfen sein kann, wird der Brutzeitraum auf dem Planblatt nicht genauer definiert. Gemäß den artbezogenen Formblättern der beiden Arten (siehe saP vom 17.10.2025, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth) ist die Brutzeit derzeit vom 11.03. bis 10.08., sodass die Durchführung von erforderlichen Gebäudeabrissen nur außerhalb dieses Zeitraums möglich ist.

## B Quellen und Abkürzungen

### 1 Rechtsgrundlagen

Die in der vorstehenden Begründung angeführten Rechtsgrundlagen sind nachfolgend gelistet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

### 2 Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Auszug Regionalplan Region Nürnberg - Karte Raumstruktur, Quelle: Planungsverband Region Nürnberg, 26.03.2007. ....                                                                                                                        | 12 |
| Abbildung 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Zusammendruck mit Änderungen und Berichtigungen, Stand 02.07.2025) mit markiertem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 475, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2025. .... | 15 |
| Abbildung 3: Geltungsbereiche überlagernde Bebauungspläne, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2025. ....                                                                                                                                                   | 16 |
| Abbildung 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 272, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 1965. ....                                                                                                                                                                   | 17 |

|                                                                                                                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 5: Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2026.....                                                                                                                       | 18 |
| Abbildung 6: Übersicht Untersuchungsbereich und Ergebnisse Bodengutachten, Quelle: GBH GmbH, Bericht vom 26.06.2026, Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit und Untersuchung des Wirkungspfads Boden - Mensch..... | 23 |
| Abbildung 7: Übersichtskarte Verkehrsgeräuschquellen, Quelle: ifB Sorge, Bericht vom 17.09.2026 (Anlage 2 zum Bericht) .....                                                                                          | 26 |
| Abbildung 8: Übersichtskarte externe Gewerbegeräuschquellen, Quelle: ifB Sorge, Bericht vom 17.09.2026 (Anlage 8 zum Bericht) .....                                                                                   | 27 |
| Abbildung 9: Baumbestandsplan, Quelle: Raumstation Mösing Rothmeier GbR, 29.04.2026.....                                                                                                                              | 33 |
| Abbildung 10: Bäume mit saP-relevanten Strukturen, Quelle: Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bericht vom 17.10.2025, Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).....                                | 34 |
| Abbildung 11: Gebäude mit saP-relevanten Strukturen, Quelle: Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bericht vom 17.10.2025, Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).....                              | 35 |
| Abbildung 12: Kaltluft- und Belüftungsschneisen, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2005, FNP Erläuterungsbericht.....                                                                                                   | 37 |
| Abbildung 13: Auszug aus dem Rahmenplan Oststadt, Quelle: Raumstation Mösing Rothmeier GbR, 28.08.2026, Dokumentation Rahmenplan Oststadt. ....                                                                       | 40 |
| Abbildung 14: Lageplan der Flächen A und B mit Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tab. 4, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2026. ....                                                                  | 47 |
| Abbildung 15: Lageplan der Flächen C (Sanierungsrelevanz bei Entsiegelung nach § 17 BBodSchV) und D (Nichtvorliegen der Voraussetzungen der NWFreiV), Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, 2026..                          | 48 |

### 3 Abkürzungen

|          |                                                 |
|----------|-------------------------------------------------|
| BauGB    | Baugesetzbuch                                   |
| BauNVO   | Baunutzungsverordnung                           |
| BayBO    | Bayerische Bauordnung                           |
| BayDSchG | Bayerisches Denkmalschutzgesetz                 |
| BayWG    | Bayerisches Wassergesetz                        |
| BBodschG | Bundes-Bodenschutzgesetz                        |
| BBodSchV | Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung     |
| BImSchG  | Bundes-Immissionsschutzgesetz                   |
| BLfD     | Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege         |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz                         |
| FFH      | Fauna-Flora-Habitat                             |
| FNP      | Flächennutzungsplan                             |
| GWM      | Grundwassermessstelle                           |
| LEP      | Landesentwicklungsprogramm Bayern               |
| LHKW     | leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe |
| MU       | Urbanes Gebiet                                  |
| NWFreiV  | Niederschlagswasserfreistellungsverordnung      |
| saP      | spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung        |
| SO       | Sonstiges Sondergebiet                          |
| WA       | Allgemeines Wohngebiet                          |
| WHG      | Wasserhaushaltsgesetz                           |

## 4 Gutachten / Anlagen

- 1) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Relevanzabschätzung - für Bebauungsplan Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ Stadt Fürth, 17.10.2025, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH
- 2) Bericht 16926.1, Voruntersuchung zum Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ der Stadt Fürth, 17.09.2026, ifB Sorge (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG)
- 3) Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit und Untersuchung des Wirkungspfad Bodenschicht in der Dr.-Mack-Straße / Lange Straße in Fürth (Flurnummern 1003/3, 1003/4 und 978/3 Gemarkung Fürth), 26.06.2026, GBH GmbH
- 4) Dokumentation Rahmenplan Oststadt, 28.08.2026, Raumstation Mösing Rothmeier GbR