

**Markt Wilhermsdorf**

**Landkreis Fürth**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**"Einkaufsmarkt Bahnhofstraße"  
in Wilhermsdorf**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch**

**6. Oktober 2014**

**Zuletzt geändert am 22.01.2016, 29.04.2016**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
2.1	Übergeordnete Planungen	4
2.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	4
2.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1 a BauGB	4
2.4	Alternative Planungsstandorte	4
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebiets</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebiets</b>	<b>8</b>
5.1	Nutzungen	8
5.2	Größe des auszuweisenden Gebiets	8
<b>6.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>9</b>
6.1	Mischgebiete	9
6.2	Sonstiges Sondergebiet	10
6.3	Weitergehende Festsetzungen	11
<b>7.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
7.1	Erschließung und Verkehr	11
7.2	Stellplätze	12
7.3	Entwässerung	13
7.4	Versorgung	14
7.5	Abfallentsorgung	15
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>21</b>
13.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	21
13.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	22
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>23</b>
<b>15.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>23</b>
<b>16.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>24</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>24</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>26</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplans</b>	<b>26</b>

## **1. Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Markt Wilhermsdorf verfügt aktuell über ein für die Nahversorgung der Bevölkerung unzureichendes Angebot an Dingen des täglichen Bedarfs. Neben zweier Discounter ist aktuell in Wilhermsdorf kein hinreichendes Angebot für die Bevölkerung zur entsprechenden Nahversorgung gegeben. Insbesondere fehlt aktuell ein Vollsortimenter am Ort. Der im Planungsgebiet bestehende Discounter entspricht aufgrund seiner Größe zudem nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Nahversorgung. Es besteht die unmittelbare Gefahr der Betriebsaufgabe dieses Discounters aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit und unzureichender Verkaufsflächen. Die Bevölkerung des Marktes Wilhermsdorf ist daher aktuell zur Nahversorgung auf die Angebote der umliegenden Gemeinden und somit zumeist auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen. Die ÖPNV- oder gar fußläufige Anbindung dieser Angebote ist mehr als unzureichend.

Diese Situation stellt für den Markt Wilhermsdorf ein akutes Problem in der geordneten Entwicklung von Wilhermsdorf dar und ist insbesondere unter Beachtung der aktuellen Entwicklungen in der Demographie als kritisch zu sehen. Insbesondere die älteren, weniger mobilen Bevölkerungsgruppen finden aktuell kein ausreichendes Nahversorgungsangebot mehr in Wilhermsdorf.

Der Marktgemeinderat in Wilhermsdorf hat daher in seiner Sitzung am 17.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Einkaufsmarkt Bahnhofstraße" beschlossen.

Ziel ist es, auf einer innerstädtischen Brachfläche die Errichtung eines Einkaufsmarkts, idealerweise Vollsortimenter, sowie zweier weiterer Nahversorgungsbetriebe zu ermöglichen. Damit einhergehend sollen für das städtebauliche Umfeld der neuen Nahversorgungsmöglichkeiten für die Bevölkerung Festsetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen im Sinne der zulässigen Nutzungen und baulichen Strukturen getroffen werden. Ziel ist es, eine städtebauliche Aufwertung der dort befindlichen Flächen im Sinne einer Verbesserung der Nutzungen, städtebaulichen Strukturen und Verkehrserschließung sowie eine Nachnutzung für die vorhandenen Brachflächen der alten Ziegelei.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung durch ein entwicklungsfähiges Gesamtkonzept für die Nahversorgung der Bevölkerung und der weiteren Nutzungen im Umfeld
- Schaffung von Flächen für die Nahversorgung zur Sicherung der ortsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs
- Städtebauliche Aufwertung der Bahnhofstraße durch Beseitigung von Brachflächen
- Nachnutzung von innerstädtischen Brachflächen
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung des Wirtschafts- und Wohnstandorts
- Berücksichtigung der Demographie in der Entwicklung des Orts
- Schaffung einer geordneten städtischen Struktur mit Durchgrünung und Einbindung in die Freiflächen östlich des Planungsgebiets
- Berücksichtigung der ökologischen Belange bei der Regenwasserbehandlung und –ableitung

## **1.1. Rechtliche Grundlagen**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind insbesondere zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 12.05.2015 (GVBl. S. 82)

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als Mischgebietsflächen, Gewerbeflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Dies erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

### **2.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Mit der **Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB** werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem **Umweltbericht** (vgl. Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs.

### **2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1 a BauGB**

Mit § 1 a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds im Rahmen des Grünordnungsplans ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

### **2.4 Alternative Planungsstandorte**

Im Vorfeld der Planungen zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ wurden durch den Markt Wilhermsdorf verschiedene alternative Flächen zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts für die Nahversorgung der Bevölkerung von Wilhermsdorf untersucht.

Hierbei wurden als Abwägungskriterien für die Entscheidung für den vorliegenden Standort insbesondere die beachtenswerten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Abstand zu Wohnbebauungen im Umfeld, bestehende Nutzungen am untersuchten Standort und dem Umfeld, topographische und naturräumliche Verhältnisse, Natur-/Landschaftsschutzgebiete im Umfeld, denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Bodendenkmäler, Hochwasserschutz, Bodenklassifizierung und -güte, überörtliche Verkehrserschließung, grundsätzliche Erschließungssituation, Entwässerungsmöglichkeiten, Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem städtebaulichen Umfeld sowie Flächenverfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse, Grunderwerbsmöglichkeiten) herangezogen.

Es wurde zudem insbesondere eine Überprüfung auf Standorte mit Innenentwicklungspotentiale entsprechend der Maßgaben des Landesentwicklungsprogramms vorgenommen.

Neben dem vorliegenden Standort wurden Flächen im Bereich eines geplanten Gewerbegebietes „Zürnberg“, weitere Flächen am Westrand von Wilhermsdorf sowie eine Fläche am Knotenpunkt der Staatsstraße St 2252 mit der Kreisstraße FÜ18 sowie potentielle weitere, aktuell jedoch genutzte, Innenbereichsflächen.

Insbesondere die alternativen Innenbereichsflächen scheiden jedoch aufgrund der fortdauernden bestehenden Nutzungen bzw. aufgrund mangelndem Entwicklungsinteresse der privaten Grundeigentümer aus.

Die weitergehend untersuchten Entwicklungsflächen in städtebaulicher Randlage bzw. in Außenbereichslage sind in Abwägung aller Belange als schlechter als der nun überplante Standort zu bewerten, da sie insbesondere die wichtigen Kriterien der Landesplanung nur unzureichend bzw. nicht erfüllen und zudem die Verkehrserschließung, insbesondere für die fußläufige Anbindung nur schlecht bzw. gar nicht realisierbar ist.

Der nun überplante Standort stellt daher in Abwägung aller Belange unter Beachtung der zur benannten Prüfung alternativer Entwicklungsflächen und ihrer Eignung entsprechend der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen den am besten geeigneten Standort dar. Besser geeignete Standorte im Gebiet des Markts Wilhermsdorf lassen sich aufgrund schwerer wiegender anderer Nachteile der alternativ untersuchten Flächen nicht finden. Sie ist zudem bevorzugt zu entwickeln, da hiermit ein Beitrag zur Nachnutzung einer brachliegenden Innenentwicklungsfläche des Kernorts von Wilhermsdorf geleistet werden kann und hierdurch positiv auf die städtebauliche Gesamtentwicklung des Kernorts hingewirkt werden kann.

### **3. Allgemeine Lage des Baugebiets**

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage des Kernorts von Wilhermsdorf.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Süden: von der Verkehrsfläche der Bahnhofstraße sowie angrenzenden Mischgebietsnutzungen
- im Westen: von der Verkehrsfläche der Lenzenstraße und angrenzenden Wohnbau- sowie Mischgebietsflächen
- im Norden: von Grünflächen der ehem. Ablagerungsfläche sowie Wohnbauflächen
- im Osten: von der Verkehrsfläche der Gartenstraße sowie den anschließenden Flächen der Bahnanlagen der Bahnlinie Siegelsdorf – Markt Erlbach

Der genaue Umgriff des Geltungsbereichs ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 56, 57, 57/3, 58, 58/2, 669, 669/2, 669/4, 669/5, 669/6, 669/7, 669/10, 718, 718/2, 718/3, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 724/3, 726/2, 726/3, 730, 732, 733, 733/3, 733/4, 733/5, 733/6 und 733/8 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 701/2, 719, 726, 726/1 und 734/2 jeweils Gemarkung Wilhermsdorf.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs umfasst insgesamt ca. 2,68 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Sondergebiet Einkaufen, der geplanten Mischgebietsfläche sowie für die Erschließung und Grünflächen erforderlich sind.

### **4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

Topographisch liegt das Gebiet in einem hauptsächlich von Norden nach Süden geneigten Gelände und befindet sich in zentraler Lage des Kernorts von Wilhermsdorf.

Am Nordrand des Planungsgebiets befindet sich eine Hangkante mit einem Höhenunterschied von bis zu 9,00 m zur Mitte des Planungsgebiets. Weiter nach Süden folgt ein schwach geneigtes Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 1,50 m. In Ostwestrichtung zeigt sich ein Höhenunterschied von ca. 3,00 – 4,00 m vom westlichen Drittel des Planungsgebiets zum östlich anschließenden Teil des Planungsgebiets.

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit unterschiedlich genutzt. Entlang der westlich und südlich angrenzenden Lenzen- bzw. Bahnhofstraße sind gemischte Nutzungen (Wohnen, Dienstleister, Einzelhandel) vorhanden. Die zentralen Bereiche im Inneren des Planungsgebiets werden zurzeit zum Teil als Lagerflächen (Lagerhallen) genutzt, im Übrigen sind dort Brachflächen der ehem. Ziegelei vorhanden. Am nördlichen Rand des Planungsgebiets herrschen die Grünflächen der ehem. Deponie vor. Im östlichen Randbereich sind Wohnbaunutzungen sowie verkehrstechnische Erschließungsflächen vorhanden.

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerte Biotope bekannt oder erfasst. Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 150,00 m, südlich der Staatsstraße St 2252 das FFH-Gebiet 6530-371 "Zenn von Stöckach bis zur Mündung".

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich hauptsächlich in privatem Eigentum.

Durch das Planungsgebiet verläuft eine Abwasserdruckleitung. Diese ist in Abstimmung mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal entsprechend umzubauen.

#### Geologie / Boden

Der Boden besteht aus lehmigen Schichten der Keupersande.

Das Ausgangsgestein im Planungsgebiet ist gem. Bodeninformationssystem des Landes Bayern der Sandsteinkeuperregion (Unterer bunter Keuper) mit Lehrbergschichten, bestehend aus roten und grünen Letten, bunten Sandlagen sowie zum Teil sandigem Steinmergel zuzuordnen.

Zum Teil bestehen Überdeckungen aus Hangschutt, bestehend aus lokalen Vorkommen von Flußschotter in mächtiger Dicke. Am Nordrand des Planungsgebiets sind Auffüllungen der bestehenden ehem. Deponie vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden entsprechend des Ingenieur- und Umweltgeologischen Gutachtens des Geowissenschaftlichen Büros Dr. Aschenbrenner GmbH, (Bericht Nr. 15-44-A vom 27.04.2015) im Rahmen von örtlichen Bodenuntersuchungen unterhalb des vorhandenen Mutterbodens bzw. Asphaltdecken zumeist mit Auffüllungen in einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 0,6 m dicke zu rechnen ist. Der Auffüllungsgrad variiert auf den Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die größten Auffüllungen wurden im nördlichen Randbereich im Übergang zu den nördlich an den Geltungsbereich anschließenden ehemaligen Deponieflächen festgestellt.

Darunter schließen teilweise sandige Lehme sowie darunter der verwitterte Tonstein der Lehrbergschichten. Die oberflächennah anstehenden Lehmböden sind grundsätzlich frost- und wasserempfindlich. Soweit diese während der Baumaßnahmen freigelegt werden, sind sie entsprechend gegen Niederschläge zu schützen.

Soweit die Gründungssohlen geplanter baulicher Anlage im Bereich von Auffüllungen zum Liegen kommen, sind diese Auffüllungen auszutauschen und ggf. zusätzlich Bodenverbesserungen vorzunehmen, so dass eine ausreichende Tragfähigkeit für die Gründung der Bauwerke gewährleistet ist.

Im Umfeld des Planungsgebiets herrschen schwere Lehme und sandige Lehme der Verwitterungsböden im Übergang zu Grünlandbereichen mit sandigen Lehmen bis zu schweren Lehmen und Ton, ebenfalls der Verwitterungsböden, vor. Der Ackerschätzungs- bzw. Grünlandschätzungsrahmen im Umfeld zeigt durchschnittliche Ertragswerte.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2b Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen Nutzungen auf den Flächen des Planungsgebiets bzw. des vorherrschenden Brachstands, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

Es wird aufgrund der vorherrschenden Auffüllungen sowie den grundsätzlichen Bodenverhältnissen empfohlen, für die weitergehenden Planungen ein vorhabensbezogenes Bodengutachten zur Klärung der Bodenverhältnisse und der Sickerfähigkeit des Bodens erstellen zu lassen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Für den Bereich des Sondergebiets „Einkaufen“ wurde aufgrund der bekannten historischen Nutzung als Dampfziegelei und der aufgefundenen Auffüllungen eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Weitergehende Angaben und Schlussfolgerungen sind Kapitel 12 dieser Begründung zu entnehmen.

#### Wasser / Hydrologie

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Durch die Hanglagen des Planungsgebiets ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Gipskeuper (Schilfsandstein bis Lehrbergsschichten) zuzuordnen. Gemäß Bodeninformationssystem Bayern wird als Klassifikation von einem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten oder Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Gebirgsdurchlässigkeiten ausgegangen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist daher zunächst als gering einzustufen. Das Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (IOG) beschreibt für das Planungsgebiet eine mittlere jährliche Sickerwasserrate des Bodens von 75 mm im Durchschnitt (Bayernweiter Durchschnitt 300 mm).

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der bestehenden Versiegelung und der vorherrschenden bindigen Böden unterhalb der Auffüllungen als gering einzustufen. Ein durchgeführter Sickerversuch ergab eine Durchlässigkeit  $k_f$  von  $5 \times 10^{-6}$  m/s. Eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser ist daher zwar grundsätzlich möglich, es ist aber davon auszugehen, dass diese voraussichtlich nur mit erhöhtem Aufwand, bzw. u. U. gar nicht möglich ist. Voraussichtlich ist eine daher eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung der aus den Flächen des Planungsgebietes anfallenden Oberflächenwasser erforderlich.

Grundwasser selbst wurde im Rahmen des erstellten Bodengutachtens nur lokal im nördlichen Randbereich im Übergang zum nördlich anschließenden Hang festgestellt. Dieses ist auf Schichtenwasser aus der Oberflächenentwässerung des Hangs selber zurückzuführen.

Gem. IOG ist der Bau von Erdwärmesondenanlagen und Grundwasser-Wärmepumpen aufgrund der hydrogeologischen und geologischen Verhältnisse sowie aus wasserwirtschaftlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen im Planungsgebiet nicht zulässig. Aus Bohrungen im Umfeld des Planungsgebiets (Radius 500,00 m) können bei Bohrtiefen > 75,00 m Sulfatgesteine angetroffen werden. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist lt. IOG möglich. Die Grabbarkeit des Bodens wird als weitgehend grabbar beschrieben, partiell kann Felsgestein auftreten. Für eine Umsetzung werden die Einschaltung eines qualifizierten Fachbüros sowie die Durchführung eines Bodengutachtens empfohlen.

Durch das Planungsgebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben, usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Die Funktion dieser Anlagen muss aufrechterhalten bleiben und Oberflächen- sowie Grundwasser aus diesen Bereichen schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden. Soweit während der Baumaßnahmen entsprechende Anlagen zu Tage treten und nicht erhalten werden können, sind diese entsprechend umzubauen.

### Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet ist für alle Arten über die bestehende Ortsstraße „Bahnhofstraße“ sowie „Gartenstraße“ und die Kreisstraße FÜ 18 „Lenzenstraße“ an die überörtliche Erschließung angeschlossen. Eine innere öffentliche Erschließung der Flächen des Geltungsbereichs bestehen mit Ausnahme der Zufahrt zum bestehenden Discounter nicht. Sie wird bisher über private Erschließungen geregelt. Eine Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV besteht in einem Abstand von ca. 250 m Luftlinie am Bahnhaltelpunkt „Wilhermsdorf“ zur Regionalbahn R12 (Nürnberg – Markt Erlbach“) sowie zur Buslinie 122. Ca. 150 m Luftlinie Nordwestlich des Planungsgebietes besteht eine weitere Haltestelle der Buslinie 122. Die Erschließung für Fußgänger ist über die bestehenden Gehwege an den zuvor genannten Erschließungsstraßen gewährleistet. Gesonderte Radwege existieren aktuell nicht.

### Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist entlang der bestehenden Nutzungen bereits mit allen Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen. Im Bereich der vorhandenen Brachflächen sind neue Erschließungen für die Medien der Ver- und Entsorgung noch herzustellen.

Das Planungsgebiet wird durch eine Abwasserdruckleitung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal gekreuzt. Dies betrifft insbesondere die Entwicklungsflächen des Sondergebiets „Einkaufsmarkt“ im Inneren des Planungsgebietes sowie die südöstlichen Randbereich mit der geänderten öffentlichen Erschließung. In diesem Bereich befinden sich zudem umfangreiche Leitungstrassen der Telekommunikationsversorger.

## **5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebiets**

### **5.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet sollen 3 Mischgebiete im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit den geplanten Mischgebieten soll die geordnete Entwicklung der städtebaulich unterentwickelten Flächen entlang der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen Lenzenstraße, Bahnhofstraße und Gartenstraße gewährleistet und die sinnvolle Aufwertung der Flächen gesteuert werden.

Weiterhin ist auf den bestehenden Brachflächen der ehem. Ziegelei die Ausweisung eines sonst. Sondergebiets i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO für die Errichtung von Nahversorgungsbetrieben vorgesehen. Hiermit soll eine geeignete Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche und Aufwertung städtebaulich vorbereitet werden.

Weiterhin sind im Planungsgebiet die Ausweisung neuer Verkehrsflächen zur städtebaulich geordneten Erschließung des Planungsgebiets sowie die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Durchgrünung und Schaffung von Flächen mit Aufenthaltsqualitäten vorgesehen.

Mit den geplanten Nutzungen werden zum Teil bestehende Nutzungen überplant. Die bestehenden Nutzungen und Anlagen besitzen Bestandsschutz.

### **5.2 Größe des auszuweisenden Gebiets**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 2,68 ha</b>	<b>100,00 %</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,13 ha	4,85 %
Flächen für ruhenden Verkehr und Fußwegen an öffentlichen Erschließungsanlagen	ca. 0,05 ha	1,86 %
Fläche für Sondergebiet gem. § 11 Abs.3	ca. 1,24 ha	46,28 %
Mischgebietsflächen	ca. 0,96 ha	35,82 %
Private Grünflächen	ca. 0,19 ha	7,09 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,10 ha	3,73 %
Bestandsbebauung entlang Bahntrasse	ca. 0,01 ha	0,37 %
Ausgleichsfläche	in Bearbeitung	

## **6. Bebauung**

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

### **6.1 Mischgebiete**

Es werden 3 Mischgebiete im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter und städtebaulichen Umfeld entspricht sowie für die geplante Nutzung erforderlich ist.

Aus städtebaulichen Gründen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Mischgebieten Vergnügungstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise, Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit den Sortimenten Lebensmitteln und Getränke sowie Tankstellen i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Hiermit soll eine Flächennutzung im Sinne des städtebaulich gewünschten Entwicklungskonzepts gewährleistet werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entsprechend der Obergrenze der Grundflächenzahl bei Mischgebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO sowie die Geschossflächenzahl von 1,2 ebenfalls entsprechend der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO sollen eine angemessene und situationsgerechte Weiterentwicklung der Mischgebietsflächen entlang der Bahnhof-, Lenzen- und Gartenstraße sicherstellen.

Die Anwendung der Obergrenzen ist im städtebaulichen Kontext des Umfelds als vertretbar zu bewerten, die städtebaulich geordnete Entwicklung ist gewährleistet.

Für den Bereich des Mischgebiets MI3 wird in Abweichung hierzu eine geringfügige Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,60 auf 0,65 zugelassen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da mit der geplanten Bebauung der städtebauliche sinnvolle Abschluss des geplanten Sondergebietes nach Osten realisiert werden kann. Nachteile für das Schutzgut „Boden“ ergeben sich aus der geplanten Überschreitung nicht, da insbesondere mit der festgesetzten Ausführung von PKW Stellplätzen als versickerungsfähige Oberflächen ein Beitrag zur Minimierung der Bodenversiegelung geleistet wird. Zudem wird durch die Festsetzung der bisher als Mischgebietsflächen im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen nördlich des Bereichs MI3 als nun Grünflächen ein weiterer Beitrag zur Minimierung der zukünftigen Bodenversiegelung sowie zur städtebaulich geordneten Entwicklung geleistet.

Für die Mischgebiete MI1 - MI4 wird zudem festgesetzt, dass für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, insbesondere Garagen und Stellplätze, deren Zufahrten, unterirdische bauliche Anlagen die das Grundstück lediglich unterbauen, sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zum max. 0,2, jedoch insgesamt höchstens 0,8 einschließlich der Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, zulässig ist. Die ist erforderlich, um eine, im städtebaulich als „innerstädtisch“ zu beschreibenden Umfeld, angemessene und vertretbare Gebietsentwicklung sicherzustellen.

Mehr als geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind durch die bereits vorhandenen Nutzungen hieraus nicht zu erwarten. Zudem hat sich in den bereits überbauten Flächen der Mischgebiete aufgrund der Realteilung der Grundstücke bereits jetzt eine GRZ > 0,6 eingestellt. Die nun festgesetzte zulässige Überschreitung ist daher auch aus Gründen der Sicherung der städtebaulich charakteristischen Gebietsentwicklung sinnvoll und notwendig.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird in Anlehnung an die bestehenden Baustrukturen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen mit III [drei] Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die dem innerörtlichen Charakter des Umfelds entsprechende verdichtete Bebauung entlang der Straßen gewährleistet.

Die überbaubaren Flächen in den Mischgebieten werden durch Baugrenzen und entlang der Bahnhofstraße durch Baulinien definiert. Die Baulinien dienen ebenfalls der städtebaulich geordneten Entwicklung des innerörtlichen Charakters beider Straßenzüge. Für das Baufeld MI4 wird aus Gründen der Fortführung der bestehenden städtebaulichen Strukturen entlang der Gartenstraße die offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Um den bestehenden Gebietscharakter entlang der Bahnhof- und Lenzenstraße zu wahren, wird für die Mischgebiete MI1 und MI2 als Dachform die Ausführung mit Satteldach, Dachneigung 35° bis max. 52° festgesetzt. Für das Mischgebiet MI3 und MI 4 werden Dachausbildungen in Form von Satteldächern, Pultdächern, versetzten Pultdächern sowie Flachdächern zugelassen.

Es werden aus Gründen der städtebaulichen Ordnung Maßgaben zur Gestaltung hinsichtlich Farbe etc. getroffen.

Die Eindeckung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist in den Mischgebieten MI1 und MI2 auf den der Bahnhofstraße sowie Lenzenstraße zugewandten Dachflächen der baulichen Anlagen aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

## **6.2 Sonstiges Sondergebiet**

Im Inneren des Planungsgebiets auf den Flächen der ehem. Ziegelei wird ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Es werden Maßgaben zur max. Verkaufsfläche und Anzahl der zulässigen Betriebe getroffen. Das geplante Sondergebiet dient der Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung in Wilhermsdorf. Es werden daher Maßgaben bezüglich der zulässigen Sortimente der Einzelhandelsbetriebe getroffen. Für die zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel werden in Übereinstimmung mit den Maßgaben der Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013) Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe dienen der Nahversorgung der Bevölkerung in Wilhermsdorf.

Es wird ein Baufenster definiert, welches die städtebaulich geordnete Entwicklung der Flächen des Sondergebiets im Sinne der Entwicklungsabsichten des Markts Wilhermsdorf sicherstellt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend der Obergrenze der Grundflächenzahl bei Sondergebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO sowie die Geschossflächenzahl von 1,6 sollen eine angemessene und situationsgerechte Entwicklung des Einzelhandelsstandorts ermöglichen. Die Festsetzungen dienen auch der sinnvollen Nachnutzung der Brachflächen der alten Ziegelei und ermöglichen eine geeignete städtebauliche Entwicklung der Fläche.

Die Weiterentwicklung der innerstädtischen Brachfläche entspricht zudem den Maßgaben der Landes- und Regionalplanung und dient insbesondere der Stärkung des Zentrums von Wilhermsdorf.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Einbindung in das Umfeld und die nördlich anschließenden Grünflächen werden Maßgaben zur Vollgeschossanzahl, zulässigen Wandhöhen und Dachformen getroffen.

Weiterhin wird aus gleichem Grund für das sonstige Sondergebiet die abweichende Bauweise i. S. d. § 22 Abs.4 BauNVO mit einer max. Gebäudelänge von max. 115,00 m festgesetzt.

Unter Anwendung von Art. 6 BayBO sind im Sondergebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans die Abstandsflächen einzuhalten. Die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen ist Analog den Maßgaben für Gewerbegebiete mit 0,25 H, mindestens jedoch 3,00 m nachzuweisen. Soweit diese nicht auf dem eigenen Baugrundstück nachweisbar ist, sind entsprechende Vereinbarungen mit den betroffenen Grundstücksnachbar treffen und eine dingliche Sicherung vorzunehmen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Belichtung, Besonnung und Belüftung den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse entspricht.

Für die Umsetzung ist der Rückbau alter, noch vorhandener Lagerhallen sowie eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs (Netto) erforderlich. Die Grundstückseigentümer sind entsprechend in die Planungen involviert. Die alten Lagerhallen sind in einem schlechten Zustand, der vorhandene Einzelhandelsbetrieb entspricht aufgrund der Beschränkungen in der Betriebsgröße nicht mehr den Anforderungen der Betreiber an einen modernen Einzelhandelsbetrieb. Eine Nachnutzung, ggf. auch mit Umbau, ist weder baulich noch städtebaulich, noch wirtschaftlich sinnvoll möglich. Der Rückbau der Gebäude ist daher als vertretbar und im Sinne der geordneten Nachnutzung der Flächen als erforderlich zu erachten.

### **6.3 Weitergehende Festsetzungen**

Im Planungsgebiet wird in einem zurzeit durch bauliche Anlagen genutzten Teil (Wohnhaus) eine private Grünfläche festgesetzt. Das bestehende Wohnhaus besitzt Bestandsschutz. Die langfristige bauliche Nutzungsaufgabe ist im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung als erforderlich zu erachten. In der Abwägung aller Belange, insbesondere Grundeigentumsrechte i. S. d. Art. 14 Grundgesetz (GG), ist diese Festsetzung als vertretbar zu erachten.

Im südöstlichen Randbereich des Planungsgebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient insbesondere der Verbesserung der Gestaltung der städtebaulichen Eingangssituation in die Bahnhofstraße nach Osten. Sie dient darüber hinaus auch der Schaffung eines Puffers zur östlich anschließenden Staatsstraße und Bahntrasse.

Vordächer, Einhausungen u.ä. dürfen die dargestellten Baufenster um bis zu 1,50 m zu überschreiten, die städtebaulich geordnete Entwicklung bleibt gewahrt. Gleiches gilt für Nebenanlagen bis zu 10 m<sup>2</sup>, welche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen sowie Unterstellanlagen für Einkaufswagen sowie Fahrradunterstellmöglichkeiten, welche auch außerhalb des Baufensters des Sondergebiets zulässig sind.

## **7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Erschließung und Verkehr**

#### *Äußere Erschließung der Nutzungen im Planungsgebiet*

Die geplanten Mischgebiete MI1 und MI2 werden über die bestehenden öffentlichen Erschließungsstrassen Bahnhofstraße und Lenzenstraße hinreichend erschlossen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Verlegung der Anbindung der Gartenstraße an die Bahnhofstraße vorgesehen. Hiermit soll die bisher bestehende verkehrstechnische Anbindung der Gartenstraße, unmittelbar hinter dem bestehenden Bahnübergang, verbessert werden und hierdurch die Verkehrssicherheit erhöht werden. Einhergehend damit soll die durch die Verlegung der Einmündung der Gartenstraße in die Bahnhofstraße eine geeignete Anbindung des geplanten Sondergebiets an die Bahnhofstraße gewährleistet werden. Der neue Knotenpunkt wird unter Beachtung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus den Nutzungen des Sondergebietes dimensioniert. Details zum Knotenpunkt werden in Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet.

Die Erschließung des sonstigen Sondergebiets erfolgt von zwei neu zu schaffenden Anbindungen an die Bahnhofstraße. Als eine Anbindung dient der Anschluss der zuvor genannten verlegten Gartenstraße. Im Sinne der Optimierung des Anschlusses der Sondergebietsfläche an das Ortszentrum sowie der nordwestlich des Planungsgebietes gelegenen Siedlungsflächen wird im Bereich der Bahnhofstraße 12 eine zusätzliche Zufahrt zum Planungsgebiet geschaffen. Hierzu ist ein dort befindliches Gebäude zurückzubauen. Dieses ist in baulich schlechtem Zustand, der Rückbau ist daher als städtebaulich vertretbar zu erachten. Zudem wird insbesondere die fußläufige Anbindung des sonstigen Sondergebiets an den Kernort durch die zusätzliche Erschließung erheblich verbessert. Weiterhin ist die zusätzliche Erschließung auch aus Gründen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit, insbesondere Brandbekämpfung, als erforderlich zu erachten. Übermäßige Belastungen der angrenzenden Grundstücke aus der zusätzlichen Erschließung sind nach aktuellem Sachstand nicht zu erwarten.

Entsprechend der Annahmen der schalltechnischen Untersuchungen ist für die im Sondergebiet geplanten Nutzungen mit ca. 3.200 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen. Die Annahme beruht auf Studien zu typischen Einzelhandelsnutzungen und ist als realistisch für die vorliegende Planung anzusehen. Sowohl die Bahnhofstraße als auch die weiteren umliegenden Straßen besitzen ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben auch unter Beachtung der neuen Nutzungen in Abwägung aller Belange (u.a. Verkehrssicherheit, erforderlicher Straßenraum, Erschließungskonzept, städtebauliches Entwicklungskonzept etc.) hinreichend gewahrt.

Durch die Verlegung der Anbindung der Gartenstraße an die Bahnhofstraße wird zudem der Stauraum vor der Kreuzung mit der Bahnlinie Nürnberg – Schnelldorf verbessert.

#### *Innere Erschließung des sonstigen Sondergebiets*

Für das sonstige Sondergebiet ist im Rahmen der konkreten Planung des Bauvorhabens ein gesonderter Erschließungsplan beizufügen, der die innere Erschließung der Flächen, einschließlich erforderlicher Fahrwege für die Anlieferung sowie ggf. erforderliche Feuerwehrzu- und -umfahrten darstellt. Die Fahrwege, insbesondere zwischen den Stellplatzanlagen sowie erforderlichen LKW-Bewegungsflächen, müssen eine ausreichende Breite aufweisen. Die Ansprüche an Feuerwehrezufahrten und Rettungswege müssen gewährleistet sein. Dies gilt insbesondere für die Kurvenradien, die Befahrbarkeit und Zugänglichkeit der Flächen für die Rettungskräfte.

#### *Innere Erschließung der Mischgebiete*

Für das Mischgebiet MI1 ist ggf. die Errichtung von zusätzlichen Erschließungsanlagen für hinterliegende Flächen erforderlich. Dies ist im Rahmen der weitergehenden Planungen zu prüfen und ggf. gesondert umzusetzen. Die entsprechenden Abstimmungen mit den Straßenbaulasträgern der öffentlichen Erschließungsanlagen sind zu führen, dies betrifft insbesondere zusätzliche Erschließungen des Mischgebietes MI1 in Richtung Lenzenstraße. Alle Erschließungsplanungen sind hier vorab dem staatlichen Bauamt Nürnberg zur Stellungnahme beizufügen und den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ein Nachweis über die Zustimmung beizufügen. Zusätzliche Erschließungsflächen für das Mischgebiet MI2 sind nicht erforderlich.

Für die Planungen des Mischgebietes MI4 ist die notwendige Erschließung des dortigen Hinterliegergrundstücks (Gartenstraße 1 a) dauerhaft sicherzustellen, soweit die Nutzung fortbesteht. Es ist ein Fahrweg von mind. 3,50 Breite (Rettungszufahrt) zu gewährleisten. Soweit noch nicht erfolgt, ist die Zufahrt mindestens über ein Geh- und Fahrrecht im Rahmen einer Grunddienstbarkeit für die Dauer der Nutzung des Grundstücks Gartenstraße 1 a zu sichern.

#### *Fußläufige Erschließung*

Im Sinne der Verbesserung der fußläufigen Erschließung der geplanten Nahversorgungsbetriebe wird parallel der im Bereich Bahnhofstraße 12 vorgesehenen Erschließung ein gesonderter Fußweg angelegt. Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünanlage werden weitere fußläufige Wegeverbindungen zur Anbindung der Gartenstraße sowie des sonstigen Sondergebiets angelegt. Die innere fußläufige Erschließung des sonstigen Sondergebiets ist im Rahmen der gesonderten Erschließungsplanung der konkreten Baumaßnahme zu planen. Es sind hinreichend sichere Wegeflächen zur fußläufigen Erschließung der Märkte vorzusehen.

#### *Bahntrasse*

Östlich grenzt an das Planungsgebiet die Bahntrasse der Bahnstrecke Siegelsdorf – Markt Erlbach an. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

## **7.2 Stellplätze**

Für die geplanten Mischgebiete ist der erforderliche Nachweis für Wohnbebauungen entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Wilhermsdorf vom 21.08.2009 zu führen. Für alle weiteren Nutzungen in den Mischgebieten ist der Nachweis auf Grundlage der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Anzahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) des Landes Bayern, zuletzt geändert am 08.07.2009, zu führen.

Für das geplante sonstige Sondergebiet wird aus städtebaulichen Gründen mindestens die Errichtung von 110 Stellplätzen festgesetzt.

Diese Festsetzung dient der Sicherstellung eines hinreichenden Nachweises der erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen und zur Vermeidung übergebührlischer Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Die festgesetzte Stellplatzanzahl berücksichtigt darüber hinaus die Lage des sonstigen Sondergebietes im Kernort und der guten fußläufigen Erschließung des Planungsgebietes.

Im sonstigen Sondergebiet sowie den Sondergebieten dürfen die Flächen für Stellplätze auch außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Baufenster errichtet werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, um die geordnete Entwicklung der Flächen im Planungsgebiet sicherzustellen.

Soweit Stellplätze im Randbereich des Planungsgebietes hergestellt werden, sind die Nachbarschaftsbelange zu beachten. Dies gilt insbesondere bei erforderlichen Abgrabungen in bestehende Hangsituationen. Abfangungen und Stützmauern sind statisch so zu konstruieren, dass die Standsicherheit angrenzender Nachbargebäude durch die Maßnahmen nicht gefährdet ist.

### **7.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über neu zu erstellende Kanalleitungen an das bestehende Kanalnetz der vorhandenen Ortskanalisation des Marktes Wilhermsdorf angeschlossen. Die Entwässerungssatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal ist zu beachten.

Die das Planungsgebiet querende Abwasserdruckleitung ist durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit dem Zweckverband so umzubauen, dass deren Funktionsfähigkeit jederzeit gewährleistet ist. Die Verlegung dieser Leitung darf aus Gründen der Zugänglichkeit nur unter Freiflächen (Parkplatzflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.) erfolgen, um die Zugänglichkeit insbesondere im Havariefall zu gewährleisten. Für die Leitung sind entsprechende dingliche Sicherungen für die neuen Grundstücke zu vereinbaren. Die Verlegung der Leitung ist in Abstimmung mit, bzw. durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“ durchzuführen. Für die hieraus dem Zweckverband entstehenden Kosten sind Vereinbarungen mit dem Vorhabensträger treffen.

Entsprechend der Angaben des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans noch nicht für alle Teile des Planungsgebietes Herstellungsbeiträge für die Entwässerungsanlage geleistet. Diese sind ggf. noch durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu leisten.

Oberflächenwasser ist, soweit es die örtlichen Verhältnisse, die Nutzungen und geltenden Vorschriften zulassen, örtlich zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser gedrosselt über geeignete Rückhaltemaßnahmen in die Vorflut einzuleiten. Die entsprechenden Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden, Erlaubnisse und Genehmigungen sind einzuholen.

Die Versickerung anfallendes Oberflächenwasser hat gem. dem Maßgaben des Merkblatts DWA - M 153 sowie DWA A 138 zu erfolgen.

Da in Teilen des Planungsgebietes Altlasten aufgefunden wurden, bzw. Flächen als Altlastenverdachtsflächen einzustufen sind, darf eine Versickerung von Oberflächenwasser nur in unbelasteten Flächen erfolgen, bzw. es muss nachweislich ausgeschlossen werden können, dass eine Verlagerung der vorhandenen Altlasten in das Grundwasser erfolgt. Weitere Details hierzu sind dem Abschnitt „Altlasten“ dieser Begründung zu entnehmen.

In Abstimmung mit dem Markt Wilhermsdorf ist die Errichtung eines unterirdischen Rückhaltevolumens auch im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche zulässig. Einzelheiten sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu regeln. Es wird empfohlen, zusätzliche Zisternen für das anfallende Oberflächenwasser anzulegen und soweit möglich für die innerbetrieblichen Abläufe zu nutzen. Um die dauerhafte Funktion der Zisternen sicherzustellen, sind diese mit einem gedrosselten Überlauf auszustatten und das Überlaufwasser möglichst örtlich zu versickern oder soweit dies nicht möglich ist, dieses in Richtung Vorflut überzuleiten. Zisternen können nicht als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne der DWA M 153 angerechnet werden.

## **7.4 Versorgung**

Im Planungsgebiet, insbesondere den Randbereichen zu den bestehenden Bebauungen entlang der Garten-, Bahnhof- und Lenzenstraße sind umfangreiche Versorgungsleitungen der verschiedenen Versorger (insbesondere Deutsche Telekom, infra Fürth, Gemeindewerke Wilhermsdorf u.w.) vorhanden. Bei den geplanten Erschließungsmaßnahmen sind die daher die Versorger intensiv zu beteiligen und entsprechende neue Leitungstrassen abzustimmen.

Durch die Verlegung der Gartenstraße ist eine Umlegung der vorhandenen Versorgungsleitungen in diesem Bereich erforderlich. Die Anpassung der Straßenführung dient der Verbesserung der Verkehrsbeziehungen im Planungsgebiet sowie der angrenzenden Straßen. Die daraus resultierenden notwendigen Verlegungen der bestehenden Versorgungsleitungen sind in Abwägung aller Belange (insbesondere Verkehrssicherheit, Investitionskosten der Versorger, städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsgebietes) als vertretbar zu erachten. Die Belange der Versorger bleiben hinreichend gewahrt.

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz in der Bahnhof-, Lenzen- und Gartenstraße. Im Bereich der Altlastenflächen im Planungsgebiet ist die Verlegung von Trinkwasserleitungen aus PVC-Rohren zu vermeiden, da hieraus ggf. Verunreinigungen des Trinkwasser entstehen können.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebiets erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Gemeindewerke Wilhermsdorf. Ggf. ist die Errichtung einer neuen Umspannstation im Planungsgebiet aufgrund der geplanten Nutzungen erforderlich. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt. Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind hieraus nicht zu erwarten. Soweit erforderlich sind für die entsprechende Anlage die erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse u. ä. zu beantragen.

Für alle neuen Nutzungen sind noch Hausanschlüsse in ausreichender Dimension herzustellen. Details hierzu sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung mit den jeweiligen Ver- und auch Entsorgern abzustimmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB erfasst sowohl die oberirdische als auch die unterirdische Verlegung von TK-Linien. Somit ist auch nach der Auffassung des Bundesministeriums für Verkehr, Bauwesen, Städtebau und Raumordnung die Festsetzung einer ausschließlich unterirdischen Verlegung entsprechender Telefonleitungen grundsätzlich möglich.

Im Trassenbereich der Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen sind die Gemeindewerke Wilhermsdorf als auch die übrigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete, ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien und weitere Versorgungsleitungen vorzusehen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Ver- bzw. Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die Lage der Ver- und Entsorgungstrasse ist im Rahmen der Erschließungsplanung möglichst mit allen Versorgern zu koordinieren. In den Straßen und Gehwegen sind Leitungszonen für die Medien der verschiedenen Versorger im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

## **7.5 Abfallentsorgung**

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen. Bei geplanten und vorhandenen Hinterliegergrundstücken sind die Abfallbehältnisse am Tage der Abholung an den für die Fahrzeuge der Entsorger erreichbaren öffentlichen Erschließungsstraßen bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse auf den privaten Grundstücksflächen abzustellen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sind hierbei zu unterbinden.

Gewerbliche Abfälle sind durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Für gewerbliche Betriebe besteht entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung eine Anschlusspflicht an die öffentliche Müllabfuhr.

## **8. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet ist jedoch nicht auszuschließen.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler sind unmittelbar (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) gemäß der geltenden Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

### **Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 27.11.2014**

#### *Art. 8*

#### *Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) 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.*

## **9. Grund- und Oberflächenwasser**

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebiets ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen zu schützen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung gem. den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich vorzuziehen.

Gem. den techn. Richtlinien zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) ist ein Ableiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur dann erlaubt, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den Umständen des Einzelfalls nicht (z.B. undurchlässiger Untergrund, sehr hoher Grundwasserstand oder bei Vernässungsgefahr bestehender Bauwerke) oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Da in Teilen des Planungsgebietes Altlasten aufgefunden wurden, bzw. Flächen als Altlastenverdachtsflächen einzustufen sind, darf eine Versickerung von Oberflächenwasser nur in unbelasteten Flächen erfolgen, bzw. es muss nachweislich ausgeschlossen werden können, dass eine Verlagerung der vorhandenen Altlasten in das Grundwasser erfolgt. Weitere Details hierzu sind dem Abschnitt „Altlasten“ dieser Begründung zu entnehmen.

Die für das erlaubnispflichtige Einleiten in das Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer erforderliche wasserrechtliche Gestattung ist rechtzeitig vor Beginn der baulichen Umsetzung am Landratsamt Fürth zu beantragen. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist als Fachbehörde zu beteiligen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

## **10. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die gemeindliche Feuerwehr gemäß den im Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet ist.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb des Planungsgebiets Gebäude zu erwarten, bei denen die Oberkante oberster Fußboden die Höhe von 7,00 m überschreitet. Soweit hier Aufenthaltsräume realisiert werden und kein gebauter zweiter Rettungsweg realisiert werden kann, ist ein zweiter Rettungsweg mittels Hubrettungsfahrzeug erforderlich.

Für die fraglichen Gebäude ist dann eine Fläche gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ als Aufstellfläche vorzusehen. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Feuerwache Wilhermsdorf befindet sich ca. 750,00 m westlich des Planungsgebiets.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in den vorhandenen Erschließungsstraßen gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist ausreichend. Im Bereich der verlegten Gartenstraße erfolgt eine Neuordnung der Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr.

Für das sonstige Sondergebiet erfolgt eine gesonderte Abstimmung der Löschwasserversorgung aufgrund der konkreten Vorhabensplanung und des individuellen Brandschutzkonzepts des Vorhabensträgers mit den zuständigen Fachstellen. Hier sind ggf. in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat zusätzliche Hydranten herzustellen. Soweit erforderlich ist ein Hydrantenplan zu erstellen und dieser vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets, den ggf. zu betrachtenden individuellen brandschutztechnischen Risiken der einzelnen konkreten Planungsvorhaben kann u. U. die Bereitstellung zusätzlicher Löschwasserbevorratung im Planungsgebiet, insbesondere im sonstigen Sondergebiet erforderlich werden.

Erforderliches Volumen und Ausbildung des zugehörigen Leitungsnetzes sind mit dem Kreisbrandrat sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

Soweit eine Löschwasserrückhaltung erforderlich wird, ist diese mit den zuständigen Stellen für den Gewässerschutz sowie dem Kreisbrandrat abzustimmen.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Das Planungsgebiet ist durch ausreichend dimensionierte öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen. Die Erschließung für Feuerwehreinsätze im Inneren orientiert sich an den baulichen Gegebenheiten der individuellen Einzelplanungen und Erfordernissen. Sie wird mit der örtlichen Feuerwehr sowie dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die Gebäude oder Teile der Gebäude sind so anzuordnen, dass diese in einem Abstand von höchstens 50 m von den durch die Fahrzeuge der Feuerwehr erreichbaren öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei der Ausbildung von „Sackgassen“ ist sicherzustellen, dass diese für Rettungsfahrzeuge benutzbar sind und Wendeanlagen einen Mindestdurchmesser von 18,00 m besitzen. Ggf. sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden verkehrsrechtliche Anordnungen (z.B. Halteverbote) zu erlassen.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich gemischte Nutzungen, von denen keine besonderen Risiken ausgehen.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von Wohnbebauungen, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben möglich.

Im Sondergebiet bestehen die für Einzelhandelsnutzungen üblichen resultierenden brandschutztechnischen Risiken, wie z. B. eingeschränkte Einsehbarkeit der Örtlichkeiten durch Regale oder Werbeanlagen, schwer einschätzbare Personenanzahl im Objekt (insbesondere einkaufende Verbraucher) und versperrte Wege und Gänge durch Einkaufswagen oder Paletten. Die Brandschutzrisiken werden daher gesondert in einem vorhabensbezogenen Brandschutzkonzept erfasst, bewertet und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festgelegt.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Eventuell sich ergebende besondere brandschutztechnische Risiken sind im Rahmen der konkreten Einzelplanungen zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und Kreisbrandrat zu treffen. Im Planungsgebiet ist teilweise die Eindeckung der Dächer mit Solaranlagen zulässig. Hieraus ergeben sich ggf. im Rettungs- und Brandbekämpfungsfall Erschwernisse und/oder erhöhte Risiken.

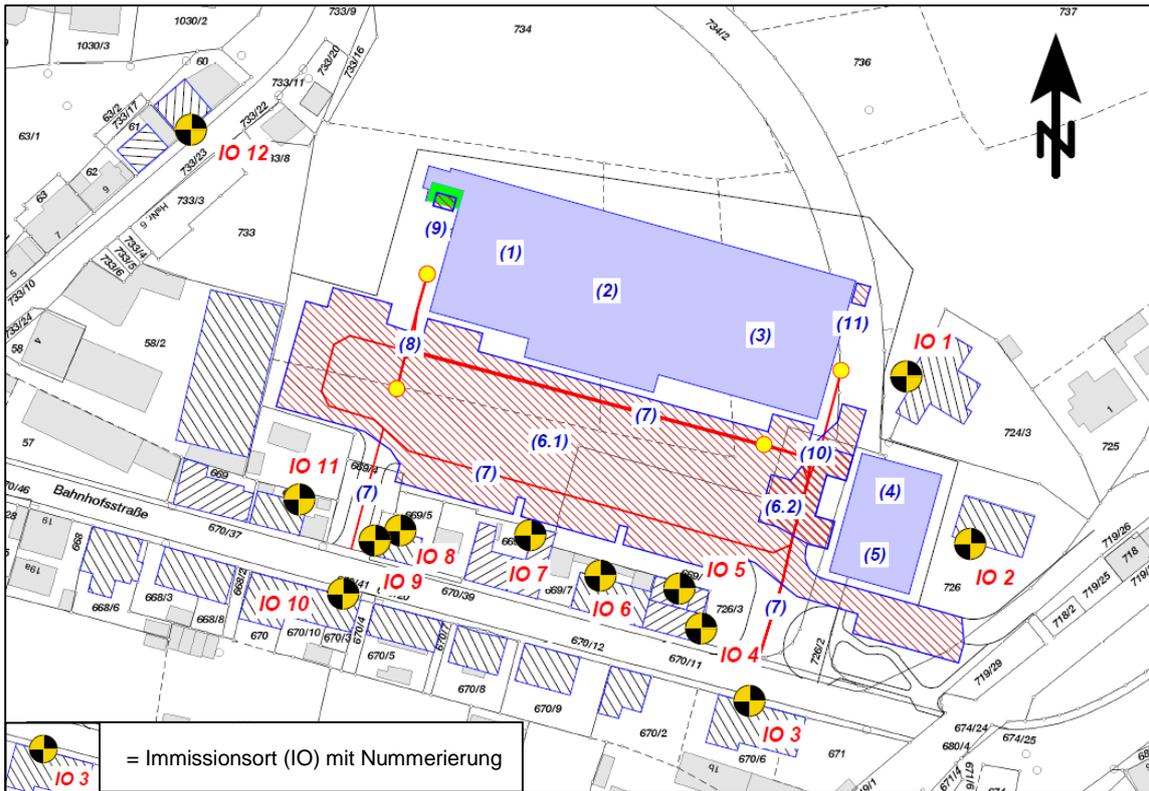
## **11. Immissionsschutz**

Für das Planungsgebiet wurden durch die Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH und Co. KG eine schallimmissionstechnische Untersuchungen und Beurteilung gem. DIN 18005 und TA Lärm durchgeführt. Der Untersuchungsbericht des Gutachters, Bericht Nr. 12975.1 vom 29. November 2015 durchgeführt. Dieser Bericht liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Es wurde untersucht, welche Auswirkungen insbesondere aus dem geplanten Sondergebiet und den vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen auf das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Überprüfung wurde dabei sowohl auf Lärmauswirkungen aus den Fahrbewegungen als auch auf Lärmauswirkungen aus den gewerblichen Nutzungen durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der als Voraussetzungen angenommenen Maßgaben an den maßgeblichen Immissionsorten die zu beachtenden Immissionsrichtwertanteile sowie das Spitzenpegelkriterium für Tag- und Nachtzeiträume eingehalten werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird daher im Planungsgebiet die Anlieferung und Abholung von Waren im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) durch Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht  $\geq 3,5$  Tonnen ausgeschlossen, da ansonsten Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden können.

**Markt Wilhermsdorf – Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"Einkaufsmarkt Bahnhofstraße"  
Begründung**



Weiterhin sind Fahrgassen im Sondergebiet aus gleichem Grund asphaltiert auszuführen, Pflasterungen können nicht zugelassen werden.

Haustechnische Anlagen im Sondergebiet sowie im Mischgebiet MI 3 sind so auszuführen, dass in der Summenbetrachtung die beachtenswerten Immissionsrichtwertanteile für Mischgebiete „tags / nachts“  $L_{IRWA} = 50 / 35 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten werden dürfen. Weiterhin sind diese Anlagen grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen. Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind nicht zulässig. Die Einhaltung der aufgeführten Immissionsrichtwertanteile für die haustechnischen Anlagen ist im Rahmend der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Unter Beachtung der zuvor beschriebenen Festsetzungen in Abwägung aller Belange die Ansprüche des städtebaulichen Umfeldes an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse hinreichend sichergestellt sind und die Belange der Nachbarschaft gewahrt bleiben. Weitere Details sind dem als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anbauverbotszonen der Kreisstraße FÜ18 und Staatsstraße St 2252 in der Regel nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm, Staub- oder Abgase genügen. Gem. den rechtlichen Rahmenbedingungen der Verkehrslärmverordnung – 16. BImSchV. werden hieraus u.U. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen aufgrund dieser Lärmemissionen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-, Staats- und Kreisstraße übernommen und sind vom Vorhabensträger zu tragen.

**Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung**

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich Frei- und Grünflächen. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus diesem Bereich sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen.

## 12. Altlasten

Im Planungsgebiet sind Altlasten bekannt. Gem. mündlichen Aussagen befindet sich im Planungsgebiet ein Öltank unbekannter Größe, welcher noch teilbefüllt sein könnte. Dieser ist fachgerecht zu entsorgen.

Aus einer historischen Recherche nach Altstandorten im Landkreis Fürth der Firma IGB aus dem Jahr 1995 geht hervor, dass Teilflächen des Planungsgebiets Teil einer Dampfziegelei waren. In diesem Zusammenhang könnte mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden sein. Die augenscheinlich vorhandene alte Zapfsäule könnte zu einer ehemaligen Eigenbetriebstankstelle gehört haben. Nördlich des Planungsgebiets grenzt eine verfüllte ehem. Deponie an. Ggf. ist mit Auswirkungen aus dieser Nutzung auf das Planungsgebiet zu rechnen. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann daher letztlich nicht ausgeschlossen werden.

Es wurde durch das Geowissenschaftliche Büro Dr. Aschenbrenner GmbH, Buseck, eine historische Erkundung sowie orientierende Untersuchung der Flächen im Planungsgebiet durchgeführt, um den bestehenden Altlastenverdacht für Teile des Planungsgebietes weitergehend zu bewerten und Maßgaben zum Umgang mit potentiellen Altlasten vorzuschlagen.



Die hierzu durch das Büro Dr. Aschenbrenner erstellten Gutachten (Bericht AZ. 15-44-A vom 27.04.2015 sowie AZ 15-44/2-A vom 22.07.2015) liegen als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Im Planungsgebiet wurden in einem ersten Schritt 10 Rammkernbohrungen sowie in einem zweiten Schritt weitere 8 Schürfen sowie 2 Rammkernbohrungen durchgeführt. Aus den Bohrungen und Schürfen wurden Bodenproben zur Untersuchung auf Schadstoffbelastungen gem. den Maßgaben der Merkblätter des Landesamtes für Wasserwirtschaft vorgenommen. Weiterhin wurden Bodenluftproben auf LHKW, BTX und Deponiegas und eine Asphaltprobe auf PAK untersucht.

Im Rahmen der ersten Untersuchungskampagne wurden in Teilen des untersuchten Gebietes Überschreitungen der beachtenswerten Grenzwerte für Barium (> Hilfswert 1 < Hilfswert 2), Kohlenwasserstoffe (Klassifizierung < Z1.2 gem. LAGA) sowie PAK im Bereich der vorhandenen Asphaltdecke (Klassifizierung > Z1.2 – Z2 gem. LAGA) festgestellt. Es wurden daher nochmals im Rahmen einer 2. Kampagne Schürfen in den relevanten Bereich niedergebracht, um entsprechend der Abstimmungen mit den Fachbehörden weitergehende Begutachtungen vornehmen zu können.

Hierbei konnten die vorhergehend festgestellt Schadstoffbelastungen weitergehend eingegrenzt bzw. neu bewertet werden. Als Ergebnis der zweiten Kampagne wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Bariumbelastungen nicht weiter zur berücksichtigen sind, da sie gebunden als Bariumsulfat vorliegen, welches als nicht toxisch eingestuft wird.

Hinsichtlich der festgestellten Arsenbelastungen konnte dahingehend eingegrenzt werden, dass diese im Bereich der Schürfen 1 und 6 der Hilfswert 1 sowie im Bereich der Schurfe 6 der Hilfswert 2 im Horizont 20 – 30 cm überschritten wird. Im darunter liegenden Niveau bis ca. 1,00 m liegt die Belastung in allen zuvor genannten Schürfen auf gleichem Niveau. Die beachtenswerten Grenzwerte der BBodSchV für Gewerbegrundstücke werden in diesem Bereich deutlich überschritten.

Aus Sicht des Gutachters besteht hieraus jedoch keine Gefahr einer anthropogen bedingten Grundwasserkontamination, da die geogenen Hintergrundwerte in ähnlicher Größenordnung wie die analysierten Werte liegen. In den entsprechend belasteten Bereichen ist entsprechend der Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt beim Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden anzustreben, diese nicht als Abfall zu entsorgen, sondern durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Andeckung von nicht belastetem Mutterboden oder Versiegelung mit Asphalt etc.) zu sichern.

In den Untersuchungen wurden weiterhin festgestellt, dass sich die Belastungen mit Kohlenwasserstoffen C<sub>10</sub>-C<sub>40</sub> hauptsächlich im Bereich der Schürfen 2 und 3 mit Überschreitungen des Hilfswert 1 im Bereich des Horizonts 20- 30 cm abbildet. Darunter konnte eine Belastung nur noch im Bereich der Schurfe 2 mit geringfügig über dem LAGA Wert Z0 festgestellt werden.

In diesem Bereich sollte, soweit ein entsprechender Bodenaustausch mit entsprechender Entsorgung des belasteten Materials erfolgt, eine Versiegelung der relevanten Flächen erfolgen, um eine Sickerwasserneubildung in diesem Bereich zu verhindern.

Die festgestellten PAK Belastungen konnten ebenfalls auf den Bereich der Schürfen 2 und 3 eingegrenzt werden. Die aufgefundenen Belastungen in diesem Bereich sind deutlich erhöht. Entsprechend der Feststellungen des Gutachters haben in diesem Bereich offensichtlich Verlagerungen von PAK in den Unterboden stattgefunden. Die Ursache ist unbekannt, jedoch ist davon auszugehen, dass diese Belastungen auf die teilweise noch vorhandene pechhaltige Asphaltdecke in diesem Bereich zurückzuführen ist, da nach der vorgenommenen Versiegelung in diesem Bereich kein Sickerwasser mehr eindringen konnte. Weiterhin ist möglich, dass die Belastungen auf Rückstände aus dem Betrieb der damaligen Dampfziegelei zurückzuführen sind.

Für die entsprechend kontaminierten Bereiche sind daher entsprechende Maßnahmen zur ergreifen. Im nicht versiegelten Bereich sind entsprechend belastete Böden auszubauen und fachgerecht zu entsorgen. Alternativ kann, soweit eine Verlagerung der Belastungen durch Sickerwasser in das Grundwasser nachweislich ausgeschlossen werden kann auch eine Überbauung der entsprechend belasteten Bereich erfolgen.

In Abwägung aller Belange wurde daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Verhinderung Kontaminationen des Grundwasser durch Verlagerungen der aufgefundenen Schadstoffe die Versickerung von Oberflächen- sowie Dachflächenwasser nur in Bereichen des Grundstücks zulässig ist, in denen keine Schadstoffbelastungen vorhanden sind, nachweislich keine Verlagerung vorhandener Schadstoffe in das Grundwasser erfolgen kann sowie ein seitliches Einsickern in kontaminierte Auffüllungen oder deren Unterspülung nachweislich ausgeschlossen ist. Im Übrigen ist die Versickerung von Oberflächen- sowie Dachflächenwasser auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen aus Gründen des Grundwasserschutzes und des Schutzes des Boden – Mensch – Pfades, des Boden – Gewässer – Pfades sowie des Boden – Bodenluft – Mensch - Pfades unzulässig.

Die Gefährdungspotentiale der zuvor genannten Boden - /Gewässer/Mensch Pfade können unter Beachtung der vorgenommenen Festsetzungen als gering eingestuft werden.

Für PAK und Kohlenwasserstoff belastete Böden wird festgesetzt, dass für diese, soweit sie nicht durch Überbauung entsprechend versiegelt werden, ein Bodenaustausch durchzuführen ist. Für die Arsenbelasteten Flächen wird aus gleichen Gründen ein Sicherungsgebot entsprechend der zuvor genannten Erläuterungen festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Belastungen wird empfohlen, weitergehende baubegleitende Untersuchungen unter Einbindung der relevanten Fachbehörden während der Baumaßnahmen durchführen zu lassen. Alle schadstoffbelasteten Materialien sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu behandeln und die entsprechenden Nachweise zu führen. Weitergehende Hinweise zum Umgang mit den aufgefundenen Altlasten sind zudem dem als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg an das Landratsamt Fürth vom 31.07.2015 (Az. 4.1-4622-FÜ 13-11363/2015) zu entnehmen. Hier sind insbesondere Hinweise zu möglichen Umgestaltungs- und Umbaumaßnahmen nach Errichtung der Märkte enthalten, welche bei entsprechenden Maßnahmen zu beachten sind. Gleiches gilt für die erforderlichen Maßnahmen zu notwendigen Beweissicherungen sowie Maßnahmen des Bodenaushubs. Die dort beschriebenen Maßgaben entsprechen den einzuhaltenden gesetzlichen Maßgaben zum Schutz des Bodens und Grundwassers sowie der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser – Mensch und sind daher grundsätzlich zu beachten.

Weitergehende Belastungen können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### **13. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereichs werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 14) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

#### **13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Durch die geplanten Maßnahmen soll auch eine ausreichende Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie eine Eingrünung zur angrenzenden freien Landschaft gewährleistet werden.

Folgende Festsetzungen werden im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

##### **Zu erhaltende Gehölzbestände**

Die Schutzmaßnahmen für vorhandene und zu erhaltende Bäume bei Baumaßnahmen dienen zur Sicherstellung der Durchgrünung des Geltungsbereichs und zur dauerhaften Gewährleistung ihrer vielfältigen positiven Wirkungen. Sie ermöglichen eine möglichst lange Lebensdauer der Bäume und die Vermeidung von Ersatzinvestitionen. Die Schutzmaßnahmen sollen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie gemäß RAS-LP 4 ausgeführt werden.

##### **Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen**

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen dienen der Sicherstellung der Durchgrünung des Geltungsbereichs mit einem definierten Standard, der den Erfolg der damit verbundenen Investition möglichst gut gewährleistet. Dazu werden in der Pflanzenliste solche Baumarten aufgeführt, die gemäß der Straßbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz für innerstädtische Standorte als geeignet bewertet wurden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Neupflanzungen ihren Aufgaben zur Neugestaltung und zum Ausgleich auch bei schwierigen Standortbedingungen gerecht werden können.

Grundsätzlich wird die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen zur Minimierung der Oberflächenversiegelung festgesetzt. Für die geplante Durchgrünung werden mittels Pflanzenliste und Vorgaben zur Gehölzpflanzungen der Rahmen für die festgesetzte Durchgrünung definiert. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung der jeweiligen Nutzungen sowie des Sondergebietes nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

Aus Gründen der Minimierung der Bodenversiegelung sowie Sicherstellung der hinreichend Durchgrünung der Flächen im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass unbefestigte Flächen als Vegetationsflächen anzulegen sind und dauerhaft zu erhalten sind. Je Baugrundstück sind mind. 20 Prozent der Grundstücksfläche entsprechend herzustellen. Die hinreichend Durchgrünung der Flächen im innerörtlichen Kontext wird somit hinreichend gewährleistet.

Bei der Planung und Ausführung von Baumstandorten sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW – Regelwerk zu den bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Im Sinne der Durchgrünung des Planungsgebietes mit standortgerechten und heimischen Gehölzen werden in Pflanzlisten Vorschläge für die Bepflanzungen der Flächen im Planungsgebiet gemacht, welche vorrangig bei der Umsetzung der Festsetzungen angewendet werden sollen.

### **Stellplatzflächen**

Mit der luft- und wasserdurchlässigen Gestaltung der oberirdischen Stellplätze auf Privatgrundstücken soll ein Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung geleistet werden. Bei angrenzenden Grünflächen soll Sorge getragen werden, dass durch den Einbau eines Hochbords eine Beschädigung von Anpflanzungen unterbleibt.

Zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen ist jeweils ein Baum pro acht Stellplätze vorzusehen. Diese sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken zu sichern. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6,00 m<sup>2</sup> zu gewährleisten.

## **13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

### **13.2.1 Ermittlung des Eingriffs**

Die Bewertung des vorhandenen Bestands in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Tabellen 1a bis 1c in dessen Anhang.

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sind folgende Vegetationsbestände betroffen (siehe auch Tabelle 1: Bestandsaufnahme):

- Flächige Gehölzbestände
- Flächige Gras- und Krautfluren mit aufkommenden Gehölzen
- Teilversiegelte Flächen, wie Schotterflächen, wassergebundene Wege

Gemäß Leitfaden werden die jeweils betroffenen Teilflächen des Geltungsbereichs in Tabelle 1 den „Gebieten mit mittlerer bzw. geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie II bzw. I) zugeordnet.

Allerdings werden die teilversiegelten Flächen, die im Bereich der Altlastenfläche liegen, bei der Berechnung nicht berücksichtigt, weil davon auszugehen ist, dass die positiven Wirkungen für den Naturhaushalt durch die vorliegende Bodenbelastung aufgehoben werden.

Außerdem werden die geplanten Bauflächen nach der zu erwartenden Bodenversiegelung als „Gebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ B) eingeordnet.

Somit sind in der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Seite 13 des Leitfadens) die Werte der Felder BII bzw. BI maßgebend.

Bei Berücksichtigung der jeweiligen Kompensationsfaktoren und deren Reduzierung durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich gemäß Tabelle 2 (Ermittlung erforderlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) ein Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 6.484 m<sup>2</sup>. Damit wird auf einer Fläche dieser Größe eine ökologische Aufwertung erforderlich.

### **13.2.2 Ausgleich**

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme A1 zum Nachweis des ermittelten Ausgleichserfordernisses wird auf Fl. Nr. 305, Gemarkung Kirchfarnbach, vorgesehen. Die Fläche ist im Ökokonto des Marktes Wilhermsdorf enthalten, wurde am 21.08.2012 an das LfU gemeldet worden und hat eine Größe von 13.800 m<sup>2</sup> mit einer anrechenbaren Fläche von 6900 m<sup>2</sup> (Anrechnungsfaktor 0,5).

Der Ausgangszustand war "Acker intensiv". Als Entwicklungsziele wurden „Bäume, Feldgehölze, Gebüsche“ und „Brachfläche“ festgelegt. Hierzu wurde vorgesehen, dass sich bisherige Ackerfläche weitgehend durch Selbstbegrünung entwickelt und darin teilweise feldgehölzartige Bepflanzungen angelegt werden.

Sämtliche erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung der geplanten Bauflächen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig. Dabei sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern nur mit gebietsheimischem (autochthonem) Pflanzmaterial auszuführen.

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt, entsprechend als Anlage beigefügten Ermittlungen, 6.484 m<sup>2</sup>.

Durch die zuvor genannte Ausgleichsfläche wird unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung demnach der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig erfüllt.

## **14. Umweltbericht**

Durch den Landschaftsarchitekt Edgar Tautorat, Fürth, wurde eine Betrachtung der Umweltverträglichkeit der Planungsmaßnahmen unter Zuhilfenahme des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind dem als Anhang des Bebauungsplans beigefügten gesonderten Umweltbericht zu entnehmen.

Dieser kommt zu der Schlussfolgerung, dass unter Beachtung der im Gutachten beschriebenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen durch die Planungsmaßnahmen keine Sachverhalte begründet sind, welche sich negativ auf die bestehende Natur- und Umweltsituation und die einzelnen Schutzgüter auswirken. Die beschriebenen Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere Details sind dem als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beigefügten gesonderten Gutachten zu entnehmen.

## **15. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Aufgrund der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grünfläche, der zum Teil ungenutzten baulichen Anlagen im Planungsgebiet, des geplanten Abbruch vorhandener Gebäude sowie des vorgesehenen Eingriffs in den mit Gehölzen bestandenen Unterhang des nach Norden ansteigenden Geländes erfolgte eine Prüfung auf ggf. vorhandene Fledermausbestände sowie der entsprechend der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde relevanten Säugetiere, Kriechtierarten, Lurche, Libellen und geschützten Vogelarten.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist in einer Relevanzprüfung zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt.

Die durch die Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft ÖFA, Schwabach, durch Hr. Dipl. Biologen Heinrich Distler erstellte Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Schluss, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden, soweit recht erforderlich, als Festsetzungen in die Satzung des Bebauungsplans übernommen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden der Beurteilung zugrunde gelegt:

- Vom Abbruch betroffene Gebäude sind zuvor auf Fledermausvorkommen zu überprüfen, soweit noch nicht geschehen.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten (baumhöhlen- und baumbrütende Arten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen.

Details sind dem als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügten Gutachten (Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange, Bericht von 18.05.2015, erstellt durch ÖFA – Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach) zu entnehmen.

## **16. Sonstige Festsetzungen**

Zur Wahrung des Ortsbilds sind Außenanstriche mit greller Farbe nicht zulässig. Vielmehr sind Gebäude in monolithischer Bauweise entweder zu verputzen oder in Strukturbeton herzustellen. Gestattet ist allerdings auch das Verkleiden der Fassaden mit Trapezblech oder ähnlichem Material.

Aus energetischen Gründen sind in Teilen des Planungsgebiets auf den Dachflächen Solaranlagen zulässig. In den weiteren Teilen sind entsprechende Anlagen aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossen, da übermäßige Beeinträchtigungen der nachbarschaftlichen Belange nicht hinreichend ausgeschlossen werden können. Aus städtebaulichen Gründen werden Maßgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen sowie Werbepylonen festgesetzt.

Weiterhin werden aus gleichen Gründen Maßgaben zur Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen, Fahrrad- sowie Einkaufswagenunterstellanlagen außerhalb des Planungsgebiets getroffen.

## **17. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des LEP 2013 anzupassen.

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Ein zentrales Anliegen des LEP 2013 ist unter anderem „die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen [...]“ (vgl. LEP 2013 1.4.1). Dabei sollen „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] erhalten und verbessert werden“ (LEP 5.1). Das LEP 2013 erklärt weiterhin zum Ziel „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

„Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.“ (vgl. LEP 2013 1.11)

„Die Abwanderung der Bevölkerung soll [...] vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden“ (vgl. LEP 2013 1.2.2)
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (vgl. LEP 2013 1.2.2)

Gem. LEP soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen, einschließlich der Versorgungs- [...]infrastrukturen [...] erhalten bleiben. (Vgl. LEP 2013 1.2.6)

Wilhermsdorf als Kleinzentrum im Sinne des LEP 2006 soll gem. LEP 2013 2.1.6 darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Ein zentrales Anliegen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), ist unter anderem die Reduzierung des Flächenverbrauchs zum Zweck der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden (Vgl. Abschnitt 3 LEP).

Das LEP formuliert hierzu unter 3.2 als Ziel (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Weiterhin heißt es, dass die Versiegelung von Freiflächen soll möglichst gering gehalten werden. Als Grundsatz (G) ist deshalb im LEP formuliert, dass die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll (Vgl. (G) LEP 3.3). Weiter heißt es als Ziel (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Vgl. LEP 3.3).

Für die geplante Nutzung sind zudem die Grundsätze und Ziele des Abschnitts 5 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP 2013 relevant. Demnach dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte gem. 5.3.1 des LEP „Lage im Raum“ als Ziel (Z) nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Unter 5.1.3 heißt es, dass die Ausweisung von Nahversorgungsbetrieben bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig ist. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte darf hierbei gem. 5.3.3 nicht beeinträchtigt werden. Diesem Ziel trägt die vorliegende Bauleitplanung Rechnung.

Weitergehend ist im LEP gem. dem Ziel 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ als Ziel (Z) die Vorgabe definiert, dass „die Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte [...] an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen“ hat. Die Anpassung an dieses Ziel ist mit dem vorliegend überplanten Standort sichergestellt, die ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist am geplanten Standort hinreichend gewährleistet.

Von Relevanz ist weiterhin als Ziel (Z) gem. 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“, das durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Da mit den vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen lediglich die Nahversorgungssituation der Bevölkerung von Wilhermsdorf gesichert werden soll, ist notwendige Anpassung an das Ziel der Raumordnung gewährleistet.

#### Regionalentwicklungsprogramm Region Nürnberg

Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Nürnberg unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht abschließend erfolgt. Einzelne für Wilhermsdorf relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Wilhermsdorf ist lt. bestehendem REP als Grundzentrum ausgewiesen. Gem. LEP wird Wilhermsdorf daher zukünftig als Grundzentrum behandelt. Der REP legt lt. A III 2.1 (neue Gliederung) fest, dass diese Orte entsprechend so gesichert und entwickelt werden sollen, dass sie die kleinzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllen.

Gem. B IV 2.5.1.2 (Alte Gliederung) des Regionalentwicklungsprogramms der Region Nürnberg (REP) soll in Wilhermsdorf auf eine stärkere Weiterentwicklung der Einzelhandelseinrichtungen hingewirkt werden. Hiermit soll insbesondere einer weiteren Benachteiligung nicht motorisierter Gruppen der Bevölkerung entgegengewirkt werden.

Der REP sieht für Wilhermsdorf lt. B II 4.7 (alte Gliederung) vor, dass städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden. In Verbindung mit B II 4.4 (alte Gliederung) soll hierdurch die Siedlungseinheit Wilhermsdorf in ihrer Struktur erhalten und möglichst funktionsfähig bleiben. Neue Arbeitsplätze sollen möglichst in Wohnortnähe geschaffen werden (B V 1 REP alte Gliederung). Bei der Siedlungsentwicklung und der Verkehrsentwicklung sollen die Belange der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität entsprechend berücksichtigt werden (vgl. B V 1.1.3 REP neue Gliederung).

Den zuvor genannten Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Wilhermsdorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen, Höhenschichtlinien und die bestehenden Bauungen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern, vorgeschlagenen Bauungen und Stellplätze, vorgeschlagene Wegeflächen (Gehwege) sowie zum Abbruch vorgesehene bauliche Anlagen im Planblatt enthalten.

## **19. Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind das Planblatt (zeichnerische Festsetzung) mit Satzung und textlichen Hinweisen sowie die Begründung in der Fassung vom .....

Bestandteile der Begründung sind:

- Umweltbericht, Bericht vom 22.01.2016, erstellt durch Landschaftsarchitekt Tautorat, Fürth
- Bearbeitung der Eingriffsregelung, Abbildungen 1 -3 sowie Tabellen 1 – 3, erstellt Landschaftsarchitekt Tautorat, Fürth, vom 22. Januar 2016
- Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange, Bericht von 18.05.2015, erstellt durch ÖFA – Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gem. DIN 18005 und TA Lärm, Bericht Nr. 12975.1 vom 26.11.2015, erstellt durch Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH und Co. KG, Nürnberg
- Ingenieur- und umweltgeologisches Gutachten über das Bauvorhaben Neubau Einkaufsmarkt Bahnhofstraße in Wilhermsdorf, AZ 15-44-A vom 27.04.2015, erstellt durch Geowissenschaftliches Büro Dr. Aschenbrenner GmbH, Buseck
- Ergänzendes umweltgeologisches Gutachten über das Bauvorhaben Neubau Einkaufsmarkt Bahnhofstraße in Wilhermsdorf, AZ 15-44/2-A vom 22.07.2015, erstellt durch Geowissenschaftliches Büro Dr. Aschenbrenner GmbH, Buseck
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg, Schreiben vom 31.07.2015, Az. 4.1-4622-FÜ 13-11363/2015 zum Vollzug der Bodenschutzgesetze

Aufgestellt: Roßtal, den 15. Oktober 2014  
Zuletzt, geändert am 22.01.2016, 29.04.2016

Wilhermsdorf, den .....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Markt Wilhermsdorf**  
**Uwe Emmert**  
**Erster Bürgermeister**