Stadt Fürth

Beschlussvorlage

I. Vorlage zur Beschlussfassung

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	11.01.2012	öffentlich - Beschluss	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E Nr.XIII Nahversorgungzentrum Breslauer Straße öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	

Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E Nr. XIII
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung mit Umweltbereicht
- Abwägungsvorschlag

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss billigt den Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XIII vom 14.12.2011 sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht.
2. Den Abwägungsvorschlägen des Baureferates wird beigetreten.
3. Die Einwendungen des SVA und des TfA bleiben unter Kenntnis der geäußerten Sicherheitsbedenken gem. der Argumentation des Vorhabenträgers unberücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 01.06.05 wurde die Grundsatzentscheidung zur Realisierung des Nahversorgungszentrums Fürth - Dambach südlich der Breslauer Straße getroffen.
Um für die Umsetzung dieser Baumaßnahme die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde das Verfahren zur Aufstellung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V + E Nr. XIII Nahversorgungszentrum an der Breslauer Str. durch den Stadtrat förmlich eingeleitet.
Ein entsprechender formloser Antrag der Fa. NORMA liegt der Stadt Fürth vor.
Der Einleitungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Stadtzeitung Nr. 1 - 21.01.09), die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit einer abschließenden Erörterung wurde durchgeführt (27.08. - 10.09.09) und die Behörden, sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Sie waren aufgefordert ihre Stellungnahmen bis spätestens 12.11.10 abzugeben.
Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging ein Einwand ein. Dieser wird

nachfolgend mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag (kursiv) dargestellt.
Es wird befürchtet, dass es durch das Nahversorgungszentrum bei der Metzgerei in Oberfürberg zu Umsatzeinbußen kommt und Arbeits- und Ausbildungsplätze beim bestehenden Einzelhandel in Oberfürberg verloren gehen.
Auf Grund der Lage des Nahversorgungszentrums an der Breslauer Straße wird sich die Kundschaft im Wesentlichen aus den Bereichen Unterfürberg sowie Dambach generieren; somit die Auswirkungen auf Oberfürberg gering bleiben. Insbesonderen sind die Auswirkungen auf die Metzgerei als gering anzusehen, da der Metzger in Oberfürberg Handwerksqualität und Service anbietet die im Nahversorgungszentrum in dieser Qualität nicht zu erwarten sind.
Bezüglich der Arbeitsplätze kann festgestellt werden, dass es durch die geplante Ansiedlung der Geschäfte möglicherweise zum Verlust des einen oder anderen Arbeitsplatzes in Oberfürberg kommen kann. Dies wird jedoch durch die im Nahversorgungszentrum zu erwartende Anzahl an neuen Arbeitsplätzen bei Weitem kompensiert.
Somit wird der Einwand zurückgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen eine Vielzahl von Einwendungen ein, diese werden nachfolgend zusammengefasst und mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag (kursiv) dargestellt.
Die ausführliche Darstellung der Sachverhalte und die entsprechenden Abwägungsvorschläge liegen als Anlage bei.

Regierung von Mittelfranken (A1)
Aus landesplanerischer Sicht wird auf die Einschaltung der betroffenen Dienststellen zur Raumordnung und Landesplanung hingewiesen.
Dem Hinweis wurde durch die Beteiligung der Unteren Landesplanungsbehörde entsprochen.
Somit wird der Hinweis berücksichtigt.

Wasserwirtschaftsamt (C6)
Für die Renaturierungsmaßnahmen sind wasserrechtliche Verfahren notwendig.
Die dem naturschutzrechtlichen Eingriff zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Ökokontos bereits 2004 mit den entsprechenden Plangenehmigungen realisiert.
Der Zufluss zur Kläranlage ist übergangsmäßig zu drosseln (Bescheid Stadt Fürth 27.03.09)
Die Einwände des WWA werden durch die Entwässerung im Trennsystem und die Einleitung des Regenwassers in den Main-Donau-Kanal berücksichtigt; das Einleitungsbauwerk befindet sich derzeit im Bau.
Somit werden die Einwände berücksichtigt.

Deutsche Telekom (G22)
Die Telekom ist mindestens drei Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich zu benachrichtigen. In den Verkehrsflächen sind ausreichende Kabeltrassen vorzusehen.
Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
Nachdem es sich hier um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, werden die Anregungen direkt an den Vorhabenträger weitergeleitet.
Somit werden die Einwände berücksichtigt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (J36)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 2 Wochen vorher beim LfD anzuzeigen. Die Bauausführenden sind darauf hinzuweisen, dass bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern Meldepflicht besteht.
Nachdem es sich hier um einen Vorhaben und Erschließungsplan handelt, werden die Anregungen direkt an den Vorhabenträger weitergeleitet.
Somit wird der Einwand berücksichtigt.

Landesverband des Bayerischen Einzelhandels Nürnberg (42)
Um die Zulässigkeit eines Discountmarktes auszuschließen, sollte die Bezeichnung „Verbrauchermarkt“ benutzt werden.
Die Bezeichnung „Verbrauchermarkt“ wird übernommen.
Somit werden die Einwände berücksichtigt.

Ordnungsamt (Q66)
Immissionsschutz:
Durch das Schallgutachten wird nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Eine entsprechende Festsetzung ist notwendig, um die Einhaltung der Werte

zu gewährleisten.
Auf nächtliche Anlieferungen (22:00 - 06:00 Uhr) ist vollständig zu verzichten.
Die nächtliche Nutzung des Kundenparkplatzes ist auszuschließen.
Eine entsprechende Festsetzung zum Schallschutz und zum Ausschluss der Nachtanlieferung wurde in den Bauleitplan übernommen.
Die Regelungen bezüglich der Nutzung des Parkplatzes und der Anlieferzeiten werden zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.
Somit werden die Einwände berücksichtigt.
Naturschutz:
Gem. Landesbund für Vogelschutz (LBV) und Bund Naturschutz (BN) finden sich im Geltungsbereich jährlich wiederkehrend mehrere Brutpaare des Kiebitzes ein; siehe auch Artenschutzkartierung der Stadt Fürth (Obj. Nr. 6531-385).
In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom November 2009 wurde von einem potentiellen Vorkommen von Kiebitzen gesprochen.
Im Rahmen der saP ergab sich, dass die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für die Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt seien.
Eine Ausnahme von den Verboten des BNatSchG sei somit nicht erforderlich.
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sei es jedoch erforderlich, dass die Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutzeit erfolgt. Im Herbst / Winter sollte auf den Flächen eine geeignete Aussaat erfolgen, um die Fläche für den Kiebitz im Frühjahr unattraktiv zu machen, so dass er dort nicht mehr brütet und Konflikte somit vermieden werden.
Nach Durchsicht der saP (Nov. 2009) hat die Reg. v. Mfr. festgestellt, dass der Bestand und die Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie offensichtlich nur mangelhaft berücksichtigt wurde.
Die Stellungnahme des OA bezieht sich auf die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom November 2009. Im Jahr 2011 wurde eine Kartierung der Tierwelt durchgeführt und eine aktualisierte saP vorgelegt. Darin wird auch anders als in der saP von 2009 der Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes 278 d mit berücksichtigt, der ebenfalls zeitnah bebaut werden soll und als Ausweichfläche nicht erhalten bleibt. Als planungsrelevante Arten wurden die Vogelarten Kiebitz und Feldlerche nachgewiesen, deren Brutplätze sind von der geplanten Bebauung betroffen. Daher wurden für diese Arten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) empfohlen, um die lokalen Populationen zu erhalten.
Für die Feldlerche werden entsprechend dem Gutachten an geeigneter Stelle auf einer Fläche (s.A.) von ca. 1 ha mindestens zwei sogenannte „Lerchenfenster" (20 mX2m) gemäß der Anleitung des LBV angelegt. Die Anlage und der Erhalt werden durch entsprechende Vereinbarungen im Zuge des städtebaulichen Vertrages gesichert (privatrechtliche Vereinbarungen).
Für den Kiebitz wurde im Frühjahr 2011 eine Suche nach stadteigenen, für die Durchführung von CEF-Maßnahmen geeigneten Flächen, durchgeführt (siehe Gutachten). Die dabei gefundenen Bereiche sind von der Regierung von Mittelfranken als geeignet beurteilt worden. Die Verfügbarkeit der Flurstücke wurde von der Stadt Fürth geprüft. Biotopgestaltende Maßnahmen auf den Flächen sollen vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt werden.
Die Anlage und der Erhalt werden durch entsprechende Vereinbarungen im Zuge des städtebaulichen Vertrages gesichert.
Auf einen Widerspruch in der Begründung wird hingewiesen, es wird ausgeführt, dass keine Vorkommen von Arten des im Rahmen der saP zu prüfenden Artenspektrums bekannt seien. Gleichzeitig wird aber im Umweltbericht das Vorkommen streng geschützter Tierarten genannt.
Eine entsprechende Änderung der Begründung wurde vorgenommen.
Der Text im Umweltbericht „Pflanzen und Tiere", „vorhandene Umweltsituation" ist wie folgt zu ändern: Vorkommen der streng geschützten und gem. „Rote Liste Bayern" stark gefährdeten Tierarten Feldhase, Kiebitz und Rebhuhn.
Der Umweltbericht wurde entsprechend geändert.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung vorzulegen ist, in der die einzelnen Teilflächen nachvollziehbar dargestellt sind.
Die naturschutzrechtliche Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet und mit einem Plan in dem die einzelnen Teilflächen nachvollziehbar dargestellt sind ergänzt.
Somit werden die Einwände berücksichtigt.

Bund Naturschutz Fürth (S71)
Der BN fordert für die Vogelart Kiebitze (streng geschützt, stark gefährdet, Rote Liste), die gesetzlichen Vorschriften genauestens einzuhalten.
Der BN bezieht sich auf die Unterlagen zur saP vom November 2009. Mittlerweilen wurde eine aktualisierte saP (August 2011) vorgelegt. Als relevante Art wurde u. a. der Kiebitz nachgewiesen, dessen Brutplätze von der geplanten Bebauung betroffen sind. Daher wurde für diese Art eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) empfohlen, um die lokale Population zu erhalten.
Für den Kiebitz wurde eine Suche nach stadteigenen, für die Durchführung von CEF-Maßnahmen geeigneten Flächen, durchgeführt. Die dabei gefundenen Bereiche sind von der Reg. v. Mfr. als geeignet beurteilt worden. Die Verfügbarkeit der Flurstücke wurde von der Stadt Fürth geprüft. Biotopgestaltende Maßnahmen auf den Flächen werden vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt. Die Anlage und der Erhalt werden durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gesichert ohne den die Bebauung nicht realisiert werden kann.
Es ist zu erwarten, dass das Ortszentrum von Oberfürberg durch das Vorhaben Schaden nimmt und seine vorhandene Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Es ist stattdessen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu dem Standort „auf der grünen Wiese“ zu rechnen. Eine solche Entwicklung wird abgelehnt.
Als Einkaufsmöglichkeit in Oberfürberg sind eine Bäcker-, eine Sparkassenfiliale, ein kleiner Edeka Markt, und eine Metzgerei vorhanden. Diese Geschäfte decken somit gerade den täglichen Bedarf. Nachdem im Nahversorgungszentrum ein Vollsortimenter vorgesehen ist, kommt es hier zu einer Ergänzung des Angebots in der Westvorstadt. Des Weiteren wird sich auf Grund der Lage des Nahversorgungszentrums an der Breslauer Straße die Kundschaft im Wesentlichen aus den Bereichen Unterführberg sowie Dambach generieren. Somit werden die Auswirkungen auf Oberfürberg gering bleiben und es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Einkaufsstruktur in Oberfürberg zu erwarten.
Unter Berücksichtigung der Bebauung in Dambach und des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278d „Dambach West“ für ein Wohngebiet, kann hier künftig nicht von einer Lage auf der grünen Wiese gesprochen werden. Das Nahversorgungszentrum liegt des Weiteren direkt an einer Bushaltestelle und somit ist auch vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrsfrequenz nicht von einer signifikanten Erhöhung des Individualverkehrs auszugehen.
Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.
Straßenverkehrsamt und Tiefbauamt
Die Straßenverkehrsbehörde kann der Lage des Anlieferbereiches nicht zustimmen. Die Laderampe kann in der gegenwärtigen Planung nur rückwärts erreicht werden und auch nur, wenn aus dem öffentlichen Verkehrsraum rückwärts in das Betriebsgrundstück eingefahren wird. LKW-Fahrer können den rückwärtigen Raum aus dem Führerhaus i.d.R. nicht überblicken und Einweiser dürften dauerhaft kaum zur Verfügung stehen. Die Planung der Andienung wird daher insoweit abgelehnt.
Zu den Einwänden des SVA und des TfA wird seitens des Vorhabenträgers ausgeführt, dass die Firma Rodi / NORMA die Märkte nur einmal täglich mit einem LKW beliefert.
Im Nahversorgungszentrum Breslauer Straße wird die Rampenanlage rückwärts angefahren.
Seit vielen Jahren wird diese Anlieferung in folgenden Märkten praktiziert: Roth, Willy Supf-Platz, Nürnberg, Ossietzkystraße, Katzwanger Hauptstraße, Pastoriusstraße, Laufamholzstraße, Fürth, Hans-Sachs-Straße, Mathildenstraße, am Rande der Fußgängerzone, mit sehr hohem Fußgängeraufkommen.
In allen aufgezählten Märkten kam es in den vielen Jahren zu keinem Unfall und zu keinem Personenschaden.
Der Vorhabenträger sieht daher überhaupt kein Problem, die Rampe in der dargestellten Form anzufahren.
Die Einwendungen des SVA und des TfA bleiben unter Kenntnis der geäußerten Sicherheitsbedenken gem. der Argumentation des Vorhabenträgers unberücksichtigt.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen [x] nein [ ] ja Gesamtkosten €	jährliche Folgelasten [x] nein [ ] ja €
Veranschlagung im Haushalt [x] nein [ ] ja bei Hst. Budget-Nr. im [ ] Vwhh [ ] Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:	

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 03.01.2012

_____

Unterschrift des Referenten

Stadtplanungsamt
Hartmut Meyer