

Begründung

einschließlich Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 390

für Sondergebiete großflächiger Einzelhandel „Einrichtungszentrum Fürth / Steinach“

für den Bereich zwischen dem Ortsteil Steinach,
der Bundesautobahn A 73, der Kreisstraße FÜs 4 und dem
Gewerbegebiet Schmalau in der Gemarkung Sack
inklusive der Autobahnanschlussstelle

Bearbeitung:



Projekt 4 Stadt- & Freiraumplanung, Allersberger Str. 185/ L1a, 90461 Nürnberg.

Aufgestellt:

Nürnberg, 09.01.2008

Geändert:

Fürth, 08.10.2008

letztmalig geändert:

P4, 26.11.2012 zu V27

SpA, 28.11.2012 (Lage des RÜB auf „im Westen“ des Plangebietes redaktionell geändert und Verfahrensablauf angepasst)

Stadtplanungsamt Fürth

- Most -
Dipl.- Ing., Amtsleiter

1	Bestandsbeschreibung	6
1.1	Lage und Umgebung des Plangebietes.....	6
1.2	Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung.....	7
1.3	Verkehrsanbindung.....	7
1.4	Leitungsträger.....	8
1.5	Belastungen und Bindungen.....	8
2	Planungsrechtliche Situation	10
2.1	Raumordnungs- und Landesplanung.....	10
	2.1.1 Raumordnungsverfahren.....	10
	2.1.2 Vorgaben des LEP und des Regionalplans.....	11
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan.....	17
3	Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes	18
3.1	Anlass der Aufstellung.....	18
3.2	Planungserfordernis.....	18
3.3	Ziele und Leitgedanken.....	18
4	Umweltbericht	19
4.1	Einleitung.....	19
4.2	Gesetzliche Vorgaben.....	20
4.3	Vorgelagerte Verfahren.....	21
	4.3.1 Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums in Fürth-Steinach.....	21
	4.3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Fürth.....	21
	4.3.3 Planfeststellungsverfahren Anschlussstelle BAB A 73.....	21
4.4	Darstellung des Vorhabens.....	22
	4.4.1 Projektbeschreibung.....	22
	4.4.2 Varianten.....	23
4.5	Untersuchungsraum.....	24
	4.5.1 Lage und Abgrenzung.....	24
	4.5.2 Schutzgebiete.....	25
4.6	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Bestandsanalyse).....	25
	4.6.1 Schutzgut Mensch.....	26
	4.6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen.....	27
	4.6.3 Schutzgut Boden.....	34
	4.6.4 Schutzgut Wasser.....	36
	4.6.5 Schutzgüter Klima und Luft.....	39

4.6.6	Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung	40
4.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	41
4.6.8	Wechselwirkungen	42
4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	42
4.8	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse)	43
4.8.1	Schutzgut Mensch	43
4.8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen.....	52
4.8.3	Schutzgut Boden	53
4.8.4	Schutzgut Wasser	54
4.8.5	Schutzgüter Klima und Luft	55
4.8.6	Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung	56
4.8.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	57
4.8.8	Wechselwirkungen	57
4.9	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen	58
4.9.1	Schutzgut Mensch	58
4.9.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen.....	59
4.9.3	Schutzgut Boden	61
4.9.4	Schutzgut Wasser	61
4.9.5	Schutzgüter Klima und Luft	64
4.9.6	Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung	64
4.9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	65
4.9.8	Wechselwirkungen	65
4.10	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten).....	66
4.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	66
4.12	Zusammenfassung und weitere Vorgehensweise	67
4.12.1	Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.....	67
4.12.2	Beurteilung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen	70
4.12.3	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	77
4.12.4	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	78

5	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	79
5.1	Art der baulichen Nutzung	79
5.2	Maß der baulichen Nutzung	84
5.3	Bauweise	84
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	84
5.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone gem. FStrG)	85
5.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	85
5.7	Regenrückhalteeinrichtungen	86
5.8	Gebäudegestaltung	86
5.9	Grünordnung	86
5.10	Artenschutz	89
5.11	Umweltschutz	89
5.12	Erschließung	90
6	Abwägung	92
6.1	Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung	92
6.2	Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	92
6.3	Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	92
6.4	Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung	92
6.5	Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas	94
6.6	Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung, sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen	95
	6.6.1 Belange der Wirtschaft	95
	6.6.2 Belange des Verkehrs	95
	6.6.3 Belange der Ver- und Entsorgung	95
	6.6.4 Belange der Landwirtschaft	95
	6.6.5 Belange der Forstwirtschaft	95
	6.6.6 Belange der Wasserwirtschaft	96
7	Verfahrenshinweise	97

8	Anlagen	98
8.1	Ingenieurgeologisches Vorgutachten (Fa. ABACON, Büro für angewandte Geowissenschaften, Berlin vom 10.05.2000).....	98
8.2	Stadt Fürth: Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Naturschutzkostenerstattung, Grundsätze für die Gestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Werteliste nach Biotop-/ Nutzungstypen)	98
8.3	„Fürther Liste“ (Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Bau- und Heimwerkermarkt).....	98
8.4	Stadt Fürth: Auszug aus Denkmalliste, (Fürth Steinach, Blatt 169).....	98
8.5	Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) im Rahmen des Raumordnungsverfahrens, (Fa. BAADER KONZEPT, 05.2003).....	98
8.6	Schalltechnische Untersuchungen (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 18.11.2003, Projekt Notiz vom 12.12.2007 und schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 19.09.2008) Schalltechnische Untersuchung – Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung vom 19.09.2008- (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 05.06.2012) Schalltechnische Berechnungen Bebauungsplan Nr. 390 und 390A der Stadt Fürth, Schallreflexionen durch Verkehrslärm an den geplanten Gebäuden, Bericht Nr.15407-2 - (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 16.11.2012).....	98
8.7	Lufthygienische Untersuchungen (Kurzbericht zu den Ergebnissen der Verkehrsimmissionsprognosen im Zuge der Planungen zum „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“ Bebauungsplan 390), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004 Immissionsprognose verkehrsbedingter Luftschadstoffe für die geplante Autobahnanschlussstelle und ein geplantes Einrichtungszentrum, (Bericht Nr. 12/04/08/S), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, Juni 2012	98
8.8	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, (Projekt 4, Nürnberg i. d. F. vom 26.11.2012).....	98
8.9	Verkehrsuntersuchung Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München, Mai 2003, Ergänzung des Untersuchungsberichtes, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München 04.Juli 2008, Stellungnahme im Rahmen der Abwägung, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München 22.Oktober 2012.....	98
8.10	Baugrundgutachten für Erd- und Ingenieurbauwerke, Verkehrserschließung für den Neubau Baumarkt und Möbelhaus, Fürth-Steinach, Obermeyer, Institut für Grundbau und Bodenmechanik, November 2003.....	98
8.11	Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach an der A 73; landesplanerische Beurteilung, Regierung von Mittelfranken, 12.12.2003	98
8.12	Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Planfeststellung 09/2008, Erläuterungsbericht	98

8.13	Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth.....	98
8.14	Ifuplan Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Zum Bebauungsplan Nr. 390 für Sondergebiete großflächiger Einzelhandel „Einrichtungszentrum Fürth – Steinach“ für den Bereich zwischen dem Ortsteil Steinach, der Bundesautobahn BAB A 73, der Kreisstraße FÜ4 und dem Gewerbegebiet Schmalau in der Gemarkung Sack, München, 29. Mai 2012, Erläuterungsbericht und Planblatt, Beurteilung von Alternativflächen für CEF-Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht und geeignete Maßnahmen für Bodenbrüter, München 22.11.2012.....	98
8.15	GfK Geomarketing, GfK Prisma Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie einen Bau und Gartenmarkt, Fürth- Steinach, September 2008 GfK GeoMarketing zur Auswirkungsanalyse für das Vorhaben Einrichtungszentrum und Bau- und Gartenmarkt, Fürth-Steinach, Juni 2012.....	98
8.16	Aquasoil, Ingenieure und Geologen GmbH, Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 390 Einrichtungszentrum Fürth-Steinach und Anschlussstelle A 73, September 2008, Aktualisierende Prüfung 24.04.2012.....	99
8.17	Regierung von Mittelfranken, Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Anschlussstelle Steinach an der BAB A 73 Nürnberg – Bamberg von km 25,950 bis 27,200 mit Anbindung an die Kreisstraße FÜS 4 und die Straße "In der Schmalau" durch die Stadt Fürth, Ansbach, den 07.07.2011.....	99

1 Bestandsbeschreibung

1.1 Lage und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten des Fürther Stadtgebietes, nördlich des Ortsteiles Steinach und unmittelbar an der Bundesautobahn BAB A 73 Nürnberg / Bamberg.

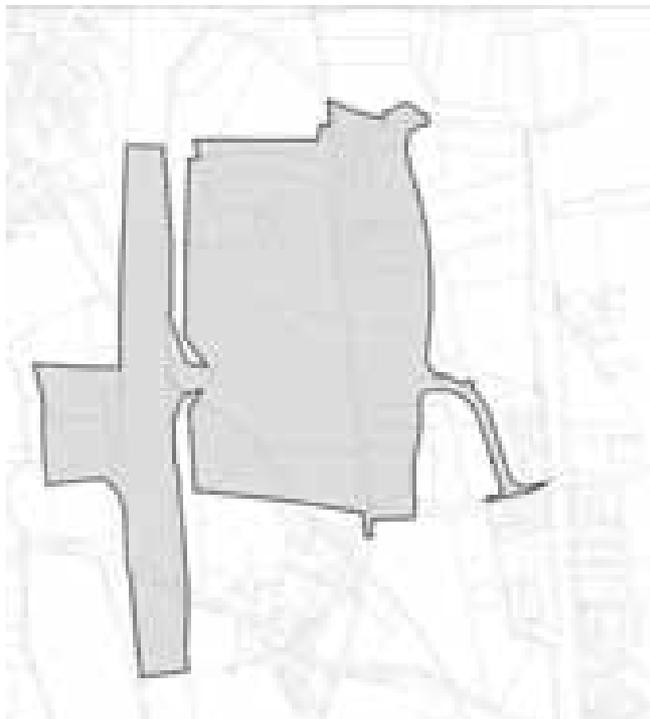
Er wird im Wesentlichen umgrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße FÜ 4, den südlichen bzw. südöstlichen Teilbereichen der Grundstücke Fl. Nr. 801 und 849 Gemarkung Sack
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 708/9 Gemarkung Sack (westliche Straßenböschung der BAB A73) bzw. durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld
- im Osten durch die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg-Forchheim und
- im Süden durch den nördlichen Ortsrand des Ortsteils Steinach.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 zu entnehmen. Das Plangebiet setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen:

Flurstücksnummern 643/6, 644/1, 657/2, 657/3, 658, 666/3, 669, 672, 674/2, 675, 675/2, 675/3, 675/6, 675/7, 676, 680/8, 804/1, 804/2, 804/3; 847, 848; 848/2 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 634/10, 652, 652/2, 652/4, 657, 665, 668, 670, 670/5, 673, 674, 674/3, 679/2, 679/4, 679/6, 680, 680/3, 680/4, 680/6, 680/7, 680/9, 681, 682, 683, 687, 687/1, 687/2, 687/4, 708/2, 708/8, 708/9, 708/14, 708/19, 708/20, 708/21, 800/1, 801, 802, 804, 804/4, 805, 834/2, 844, 845, 854.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 21,13 ha (incl. der Flächen für die Planfeststellung).



In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke mit einbezogen, die für die Errichtung des Einkaufszentrums, für die Erschließung und für die Nebenanlagen erforderlich sind. Ferner wurden einzelne, unmittelbar angrenzende Grundstücke, soweit sie für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, mit einbezogen. Ferner sind die ca. 7,9 ha großen Flächen für die durch Planfeststellungsbeschluss festgelegte Autobahnanschlussstelle einschließlich der zuführenden Straßen, die gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Alle Aussagen betreffen ausschließlich das Planungsgebiet des Einrichtungszentrums. Der Autobahnanschluss wurde aus der Planfeststellung nachrichtlich übernommen.

Derzeit sind die Grundstücke überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilflächen des Plangebietes werden bereits gewerblich genutzt. Auf den gewerblich genutzten Flächen befinden sich die Betriebsgebäude und befestigte Hofflächen von 7 Gewerbebetrieben, die im Zuge der Errichtung des geplanten Vorhabens umgesiedelt werden bzw. sind. Bezüglich der Topographie weist das Plangebiet eine Höhendifferenz von ca. 3 m auf. Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden.



Luftbild

1.3 Verkehrsanbindung

Über die Kreisstraße FÜ 4, die Steinacher Straße und die Straße „Am Mühlweg“ ist der Geltungsbereich derzeit an das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Ferner verlaufen zwei Flurwege zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Osten und der südöstlich gelegenen gewerblich genutzten Grundstücke.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt in ca. 500 m Entfernung durch die Bushaltestellen der Linien 173 und 174 bzw. den Bahnhof in Vach in einer Entfernung von ca. 1500 m.

Als Voraussetzung für die überörtliche Erschließung des Einrichtungszentrums ist der Neubau einer Anschlussstelle an der BAB A 73 sowie die Anbindung der Anschlussstelle an die Kreisstraße FÜs 4 auf der Ostseite der Autobahn geplant. Die Trassierung der Anschlussstelle ist auf den vorhandenen Querschnitt ausgelegt. Ein möglicher 6-streifiger Ausbau der BAB A 73 wurde bei der Planung der Rampen auf der Ostseite berücksichtigt. Die Linienführung der Zubringerstraße mit den Rampen auf der Westseite der Autobahn ermöglicht ebenfalls einen 6-streifigen Ausbau ohne Umbauten an der Straße. Die an die Zubringerstraße anschließende Verbindungsstraße verlässt die Anschlussstelle rechtwinklig in Richtung Osten und knickt am Fuß des geplanten S-Bahn-Dammes in Richtung Norden ab, um in einem neuen Kreisverkehr in die Kreisstraße FÜs 4 einzumünden. In der Verbindungsstraße sind zwei Kreisverkehrsplätze angeordnet, die die Anbindung des nachgeordneten Straßennetzes bzw. die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 390 sicherstellen.

1.4 Leitungsträger

An der östlichen Gebietsgrenze des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Leitung der DB Energie. Die Leitungssachse der 110-kV-Bahnstromleitung Nürnberg - Ebenfeld wurde nachrichtlich dargestellt. Die Freihaltezonen der an das Plangebiet angrenzenden Hochspannungsleitung der Deutschen Bahn AG sind im Planblatt dargestellt.

Ca. 30 m östlich der 110-kV-Leitung der DB-Energie GmbH verläuft die 110-kV-Leitung Kriegenbrunn / Schnepfenreuth der N-ERGIE Netz GmbH. Die Leitungsschutzonen dieser Leitung betragen ebenfalls 30,0m beidseits der Leitungssachse.

Ferner verläuft entlang des Mühlweges eine 20-kV-Leitung, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes umgeplant werden muss.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes finden sich ferner Leitungen des Wasserverbandes Knoblauchland (WVK). Sofern die Leitungen nicht bestehen bleiben können müssen diese auf Kosten des Verursachers verlegt werden.

1.5 Belastungen und Bindungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Verbandsgebiet des Wasserverbandes Knoblauchland. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein Wasserschutzgebiet (Zone III) der Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) Knoblauchland des Zweckverbandes (ZV) Wasserversorgung Fürth-Mannhof. Das Grundwasser steht im Planungsgebiet rd. 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des teilweise den Grundwasserleiter überlagernden bindigen Sediments (Lehm) ist das Grundwasser lokal gespannt (ABACON, BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN, 2000, S. 2). Aufgrund der Grundwasserstandsverhältnisse können im östlichen und nordöstlichen Bereich des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach sowie in Senkenstrukturen bei Hochwasserverhältnissen flurnahe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden (AQUASOIL, HYDROGEOLOGISCHE STELLUNGNAHME, 09.2008, S.2)

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt laut Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth nicht vor. Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches bestehen jedoch 7 Gewerbebetriebe, die im Zuge der Maßnahme umgesiedelt werden. Bei den Firmen liegt ebenfalls kein Verdacht auf Altlasten vor.

Im Einzelnen handelt es sich um die Betriebe:

- MVS, Baumaschinen
- CTR
- Jägerelektronik
- Acaralia Transformados S:A:
- Robert Bäuerlein GmbH, Kfz-Betriebe
- Fa. Schächtner
- EIWOBAU

Gemäß den Aussagen aus dem Baugrund-/ Gründungs- und Altlastengutachten (Anlage 8.10: Baugrundgutachten für Erd- und Ingenieurbauwerke, Verkehrserschließung für den Neubau Baumarkt und Möbelhaus, Fürth-Steinach, Obermeyer, Institut für Grundbau und Bodenmechanik, November 2003, S. 8, 9), ergaben die beprobungslosen Recherchen und die durchgeführten eigenen Aufschlüsse keine Hinweise auf Verdachtsflächen bzw. Bodenverunreinigungen.

Gemäß der Biotopkartierung der Stadt Fürth liegen im Geltungsbereich des Plangebietes keine geschützten Flächen gemäß BayNatSchG und BNatSchG vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise.

In der Ortslage von Steinach sind folgende Gebäude in die Denkmalliste eingetragen:

- **Steinach 2** – Eingeschossiges Bauernhaus, Straßengiebel mit klassizistischen Eckvolumen und Urnenaufsätzen, bez. 1850., Flur- Nr. 650 [Gemarkung Steinach]
- **Steinach 6** – Zweigeschossige, zum Schloss gehörige Anlage, 17.Jh. Flur- Nr. 638/3 [Gemarkung Steinach]
- **Steinach 7** – Ehem. Schloss, zweigeschossiger Rechteckbau mit Satteldach, Treppenturm, 1659 - 1661, Umfassungsmauer mit gegiebelten Decksteinen und Portal, Gartenportal; zugehörig Fachwerkscheune, 18 Jh., Flur- Nr. 638 [Gemarkung Steinach]
- **Steinach 10** – Vogtshaus des Schlosses, zweigeschossiges Satteldachhaus, 17.Jh. Flur-Nr. 638/2 [Gemarkung Steinach]

Das Landesamt für Denkmalpflege weist jedoch mit dem Schreiben vom 11.09.2003 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens darauf hin, „dass aufgrund der bekannten Funddichte im Nahbereich des Planungsgebietes“ die Notwendigkeit von bauvorgreifenden Sondagen oder flächigem Bodenabtrag unter archäologischer Anleitung besteht.

Gemäß den Aussagen des Amtes für Brand und Katastrophenschutz der Stadt Fürth befindet sich das Planungsgebiet in keinem Belastungsgebiet nach dem Kriegsschadensplan, der nach Auswertung von Luftbildern nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurde. Besondere Vorsorgemaßnahmen vor Baubeginn sind im Hinblick auf Kampfmittel nicht erforderlich.

Die näheren Einzelheiten sind aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Bestandsanalyse) des Umweltberichtes und den entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung- und Landesplanung

Fürth ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Bestandteil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen in Mittelfranken eingestuft und soll wesentliche Versorgungsfunktion für das nähere und weitere Umland übernehmen. Der im Landesentwicklungsprogramm Bayern abgegrenzte große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen gehört mit ca. 1,2 Mio. Einwohnern zu den 10 größten Verdichtungsräumen Deutschlands.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Vorgaben sind mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) am 01.09.2006 in Kraft getreten und werden durch den wirksamen Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) in der Fassung vom 28.01.2008, in Kraft getreten am 01.06.2008 konkretisiert.

2.1.1 Raumordnungsverfahren

Aufgrund der Dimensionen des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO) sowie der zu erwartenden Veränderung der Verkehrsströme wurde die Maßnahme als raumbedeutsam eingestuft und ist daher mit den Erfordernissen der Raumordnung abzustimmen (vgl. § 15 Abs. 1 Raumordnungsgesetz 1997, ROG, und Art. 23 Bayerisches Landesplanungsgesetz 1997, BayLplG). Ein entsprechendes Verfahren wurde Ende Mai 2003 von der Krieger Grundstücks GmbH bei der als Höhere Landesplanungsbehörde zuständigen Regierung von Mittelfranken beantragt und von dieser eingeleitet. Das Verfahren wird auf der Grundlage der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27.03.1984 über die Durchführung von Raumordnungsverfahren (ROV) und landesplanerischen Abstimmungen durchgeführt.

Mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003¹ wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens für die Ansiedelung eines Möbeleinrichtungshauses und eines Bau- Heimwerker- und Gartenmarktes folgende landesplanerische Beurteilung abgegeben:

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

„Die beabsichtigte Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach entspricht den Erfordernissen der Raumordnung mit folgenden Maßgaben:

1. Die zulässigen Verkaufsflächen sind in den textlichen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (Sondergebiet) und in der Baugenehmigung wie folgt festzuschreiben:

Einrichtungszentrum

Gesamtverkaufsfläche Möbelhaus	39.000 m ² (wie beantragt)
davon innenstadtrelevante Randsortimente	7.500 m ² (wie beantragt)
Gesamtverkaufsfläche Möbel-Mitnahmemarkt	6.000 m ² (wie beantragt)

Bau- und Gartenmarkt

Gesamtverkaufsfläche (innen und außen)	13.000 m ² (wie beantragt)
(wobei überdachte Freiflächen zu ½ und nicht überdachte Freiflächen zu ¼ gerechnet werden)	
davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes	maximal 4.500 m ²
Die zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente sind von der Stadt Fürth zu bestimmen. Sie dürfen aber 2.900 m ² (Baumarkt) und 2.500 m ² (Gartenmarkt) nicht übersteigen.	

2. Die geplante Anschlussstelle an der A 73 ist bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen.
3. Im näheren Umfeld des Vorhabens entstehende zusätzliche Verkehrsbelastungen sind durch geeignete verkehrstechnische Maßnahmen zu verhindern.

¹ Die landesplanerische Beurteilung liegt als Anlage (8.11) dem Bebauungsplan bei. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte Vergrößerung des Plangebietes wie die Änderung der Gebäudesituierung bedürfen gem. Aussage der Unteren Landesplanungsbehörde bei Berücksichtigung der dargestellten Vorgaben keiner weiteren landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Stadt Fürth, 04.05.2006)

4. Der Gesamtkomplex des Vorhabens ist landschafts- und ortsbildverträglich zu gestalten.
5. Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren.
6. Der Lärmschutz für die Einwohner von Steinach und Herboldshof ist im Zusammenhang mit dem Neubau der Anschlussstelle an der A 73 zu verbessern.

Im Übrigen sind die im Anhang wiedergegebenen Hinweise und Anregungen, insbesondere die Hinweise seitens der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft und der Denkmalpflege, zu berücksichtigen.“

„Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 06.05.2008 bestätigt, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung die Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung weitgehend umgesetzt hat und deswegen Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht zu erheben sind. Zugleich weist die Regierung von Mittelfranken darauf hin, dass im Rahmen der Bauleitplanung die örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

2.1.2 Vorgaben des LEP und des Regionalplans

Das LEP 2006 enthält in Teil B II 1.2 folgende für den Bebauungsplan maßgebliche Vorgaben:

„1.2.1 Handel

- 1.2.1.1 (Z) *Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.*
- (G) *Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.*
- (G) *Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.*
- 1.2.1.2 (Z) *Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. (...)*
- Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lagen kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden, wenn*
- *die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und*
- (...)
- (Z) *Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen*
- *innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei*

- a. *Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,*
 - b. *Waren des sonstigen Bedarfs*
 - *für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H.*
 - *für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v.H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v.H.*
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,*
- *nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens*
- abschöpfen. (...)“*

Ergänzend erhält der Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken folgende fachliche Ziele:

„B IV 2.5 Handel

2.5.1 Einzelhandel

2.5.1.1 Das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie das Mittelzentrum Schwabach – insbesondere die Innenstadtgebiete – sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden.

(...)

2.5.1.4 Für Einzelhandelsgroßprojekte sollen Flächen in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.“

Die Stadt Fürth ist im LEP als Bestandteil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgewiesen. Die Stadt ist damit ein geeigneter zentraler Ort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne der Ziffer B II 1.2.1.2 des LEP und B IV 2.5.1.4 des Regionalplans für die Industrieregion Mittelfranken.

2.1.2.1 Städtebaulich integrierter Standort

Das Plangebiet erfüllt die Vorgaben des Ziels B II 1.2.1.2 LEP im Hinblick auf seine städtebaulich integrierte Lage.

Die Vereinbarkeit der Lage des Plangebiets mit den Zielvorgaben des LEP ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der GfK Geomarketing GmbH untersucht worden². Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

„8.3 Städtebauliche Integration

Ein weiteres Zielerfordernis ist die städtebauliche Integration des Einzelhandelsgroßprojektes.

Städtebaulich integriert ist dem Wortlaut nach ein Standort, der städtebaulich eingegliedert ist, also funktional keinen Fremdkörper zur vorhandenen städtebaulichen Struktur darstellt. Integriert sein bedeutet, dass einerseits die vorhandene städtebauliche Struktur den neuen Standort in sich aufzunehmen vermag, umgekehrt der Standort durch eine Einzelhandelsnutzung keine negativen sondern eher positive städtebaulichen Reflexe auf seine Umgebung ausübt. Erst durch diese gegenseitige Verzahnung entsteht eine „Integration“.

Städtebaulich integrierte Lagen sind – lt. Handlungsanleitung – „...Standorte in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr, sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich“.

Für die Integrationsprüfung ergeben sich daraus folgende prüfungsrelevante Einzelkriterien:

8.3.1 Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen

Der Standort befindet sich im Fürther Stadtteil Steinach, östlich des Frankenschnellweges. Unmittelbar an die Projektfläche schließt die Stadtgrenze von Nürnberg mit dem Gewerbegebiet Schmalau und dem Stadtteil Großgründlach an. Weitere Wohnsiedlungen finden sich im fußläufigen Bereich durch die Stadtteile Steinach und Herboldshof. Im näheren Umfeld sind weiterhin die Fürther Stadtteile Mannhof und Stadeln angesiedelt, deren Siedlungskerne sich etwa 1 bis 2 Straßenkilometer vom Standort entfernt (s. auch Karte zum Mikro-Standort) befinden. Die Umgebung des Bebauungsplangebietes weist schon derzeit ausgeprägte städtebauliche Strukturen auf, und zwar durch die gewerbliche Nutzung durch sechs verschiedene Gewerbegebiete. Insgesamt kann somit nicht von einem sog. „Grüne-Wiese-Standort“ gesprochen werden. Siedlungsschwerpunkte mit wesentlichen Wohnanteilen grenzen jedoch nur mittelbar an, so dass es sich hier, auch augenscheinlich auf der Karte erkennbar, um eine Ortsrandlage handelt.

8.3.2 Bestandteil eines planerischen Grundkonzeptes

Das Grundstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Bemerkenswert ist jedoch, dass Teile des Areals bereits gewerblich genutzt werden. Es existieren Planungen seitens der DB AG eine neue S-Bahn-Linie, unmittelbar östlich des Standortes, einzurichten. Außerdem soll ein eigener Autobahnanschluss geschaffen werden, der neben dem Projekt auch das Nürnberger Gewerbegebiet Schmalau besser erschließen soll. Somit kann von der Existenz eines planerischen und sogar überörtlichen Gesamtkonzeptes gesprochen werden.

² GfK Prisma-Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie einen Bau- und Gartenmarkt Fürth/Steinach, Oktober 2008, S. 78ff.

8.3.3. Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Eine direkte Anbindung des Grundstückes an den ÖPNV ist derzeit nicht vorhanden. In ca. 600 Meter (in Begründung B-Plan 500 m, S. 6) Entfernung vom Standort befinden sich Haltestellen der Fürther Stadtwerke (Haltestelle Herboldshof, Linie 174) und der Nürnberger VAG (Linien 28, 29 und 179 mit den Haltestellen Am Steig, Marburger Straße, Schmalau und Steinacher Straße). In etwa 1,5 km Entfernung in südwestlicher Richtung besteht die Bahnstation „Vach“. In Planung ist jedoch eine neue Trassenführung der S-Bahnlinie Nürnberg-Forchheim, die östlich des Projektgrundstücks verlaufen soll (s. Karte zum Mikro-Standort).

Ein Haltepunkt soll, wie bereits erwähnt, in unmittelbarer Nähe zum Projektgrundstück eingerichtet werden. Eine zukünftige Anbindung an eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden ÖPNV wäre damit gewährleistet.

8.3.4 Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich

Im o.g. Ziel des LEP und der erläuternden Handlungsanleitung wird als ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich gesehen. Eine genaue Bemessung des Anteils wird nicht benannt. Durch die in ca. 200 bzw. 400 Metern fußläufig an das Grundstück angrenzenden Wohnsiedlungen in den Stadtteilen Steinach und Herboldshof ist dieser Tatbestand grundsätzlich nach Ansicht des Gutachters erfüllt. Des Weiteren soll im vorgesehenen Bebauungsplan eine zusätzliche fußläufige Verbindung zum Ortsteil Herboldshof ausgewiesen werden.

Fazit:

Als Zwischenergebnis der Prüfung lässt sich somit kurz zusammenfassen:

Tabelle 21: Anforderungen an die städtebauliche Integration und Erfüllungsgrad – Städtebauliche Integration

Anforderung an die städtebauliche Integration	Erfüllungsgrad
Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang	Nur bedingt erfüllt
Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes	Erfüllt
Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr	Wird erfüllt
Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich	Erfüllt

Bei der Beurteilung der Integriertheit des Standortes erscheint allein der Punkt der Erfordernis eines „verdichteten Siedlungszusammenhangs“ als nur eingeschränkt erreicht bzw. erreichbar. Mit dieser Anforderung soll eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb von Siedlungsschwerpunkten, auf versorgungsfernen, sog. „Grüne-Wiese-Standorten“ verhindert werden. Bestimmte Entwicklungen können vielfach aber nur noch an den Ortsrändern der Gemeinden vorgenommen werden.

Für den vorliegenden Fall einer Entwicklung von Einzelhandels großflächen an einer Ortsrandlage sieht die Handlungsanleitung eine weiterführende Regelung vor, die eine Beurteilung eines Standortes in einer Ortsrandlage als städtebaulich integrierten Standort nicht ausschließt.

8.3.5 Ortsrandlage

Städtebaulich integrierte Standorte können auch Standorte sein, die „unmittelbar an dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptorte einer Gemeinde anschließen, sofern dies ortsplanerisch vertretbar ist. Ortsplanerisch vertretbar in dem Sinne sind Standorte, in denen die Ansiedlung eines Einzelhandels großprojektes Bestandteil

eines planerischen Gesamtkonzeptes ist [...] und das Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde ist.“

„Ortsrandlagen stellen aber nur dann noch integrierte Standorte dar, wenn sie an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptort einer Gemeinde anschließen. Der Versorgungs- und Siedlungskern stellt innerhalb einer als zentraler Ort bestimmten Gemeinde die Siedlungseinheit dar, in der die Einrichtung zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs der Bevölkerung bereitgestellt werden. Diese Einschränkung verhindert, dass etwa bei Flächengemeinden, die aus einem Hauptort und eingemeindeten Ortschaften bestehen, am Ortsrand jeder kleinen Ortschaft ein Einzelhandelsprojekt zulässig wäre.“

Der unmittelbare Anschluss an einen Versorgungs- und Siedlungskern ist aus gutachterlicher Sicht als erfüllt zu bewerten, da das Grundstück unmittelbar an das Gewerbegebiet Schmalau der Stadt Nürnberg angrenzt, in dem neben produzierenden Gewerbe auch verschiedene Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt sind. Unmittelbar an das Gewerbegebiet anschließend folgen die Nürnberger Stadtteile Großgründlach und Boxdorf, mit wesentlichen Wohn- und Versorgungsanteilen.

Demnach ist folgendes weiteres Ergebnis zusammenzufassen:

Tabelle 22: Anforderung an die städtebauliche Integration und Erfüllungsgrad - Städtebauliche Integration (Ortsrandlage)

Anforderung der städtebaulichen Integration (Ortsrandlage)	Erfüllungsgrad
Unmittelbarer Anschluss an Versorgungs- und Siedlungskern	Erfüllt
Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes	Erfüllt
Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr	Wird erfüllt
Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich	Erfüllt

Damit sind auch der Sicht des Gutachters die in der Verordnung geforderten standortspezifischen Bedingungen für die städtebaulich integrierte Lage im Rahmen einer Ortsrandlage erfüllt.“

Selbst wenn man diesen überzeugenden Darlegungen der Gutachter nicht folgen und das Plangebiet nicht als städtebaulich integriert bewerten wollte, würde sich an der landesplanerischen Eignung des Standorts für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts nichts ändern. Denn in jedem Falle liegen die Voraussetzungen vor, unter denen gemäß B II 1.2.1.2 ausnahmsweise vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage abgewichen und ein Einzelhandelsgroßprojekt, das nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dient, in einer städtebaulichen Randlage angesiedelt werden kann. Die Stadt Fürth hat bereits im Rahmen des Raumordnungsverfahrens im Jahre 2004 den Nachweis erbracht, dass andere für das Vorhaben geeignete Standorte in städtebaulich integrierter Lage in Fürth nicht vorhanden sind:

Nach dem Scheitern des Projektes des Gemeinsamen Gewerbeparks wurde auf der Basis früherer Untersuchungen und Vorplanungen seitens der Stadtverwaltung der vorliegende Standort in die Diskussion gebracht. Ursprünglich als gemeinsamer Standort verschiedener Betriebe der Einrichtungs- und Elektrobranche vorgesehen, sind nunmehr Möbel Höffner nebst Baumarkt als potentielle Investoren verblieben.

Insbesondere aufgrund der Dimension des geplanten Einrichtungshauses gibt es für das geplante Vorhaben im Stadtgebiet Fürth keine Alternative.

Innerstädtische oder innenstadtnahe Bauflächen stehen in der benötigten Größe nicht zur Verfügung. Selbst Standorte in Ortsrandlagen mit vergleichbaren Voraussetzungen stehen ansonsten nicht zur Disposition.

Bei Einbezug von (künftiger) Erschließungsqualität, Grundstücksverfügbarkeit und städtebaulicher Eignung wird diese Beurteilung deutlich unterstrichen.

Der Standort ist hinsichtlich Lage und Erschließung nahezu konkurrenzlos. Daher wurden bereits im Vorfeld die erforderlichen Grundstücke einschließlich potentieller Ausgleichsflächen gesichert. Der vorgesehene Baumarkt stellt für den Investor eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes dar, das auch aus Sicht der Bauleitplanung innerhalb des nördlichen Stadtgebietes akzeptabel erscheint⁴³⁴.

2.1.2.2 Keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung

Durch das Planvorhaben werden auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf Innenstädte und Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind erstmals 2003 in einem Gutachten des renommierten Büros GfK untersucht worden. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine rechtlich erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der untersuchten Innenstädte und Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Da zwischenzeitlich mehr als fünf Jahre vergangen sind, ist die GfK mit der Erstellung einer neuen Auswirkungsanalyse beauftragt worden, um festzustellen, ob aufgrund neuer Entwicklungen eine abweichende Bewertung des Planvorhabens notwendig wird. Die im September 2008 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung zeigen, dass dies nicht der Fall ist. Danach ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktcenters, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch vertretbar und städtebaulich unbedenklich (vgl. zu den Einzelheiten des Gutachtens unten ...).

Das Gutachten enthält u.a. eine detaillierte, nach Sortimenten aufgeschlüsselte Aufstellung der erwarteten Umsatzumlenkungen aus den Innenstädten von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowie aus dem zentralen Versorgungsbereich Mögeldorf-Plärrer. Die dabei ermittelten Ergebnisse können als moderat bezeichnet werden. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sortimenten belaufen sich die Umlenkungseffekte für die Innenstadt von Fürth auf 5,8 %, für die Innenstadt von Erlangen auf 5,0 %, für die Innenstadt von Nürnberg auf 2,7 % und für das Stadtteilzentrum Nürnberg, Mögeldorf-Plärrer auf 3,7 %. Bei einer sortimentspezifischen Betrachtung ergeben sich die höchsten Umsatzverlagerungen in dem Sortimentbereich „Gardinen, Vorhänge, Zubehör, Matratzen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bilder, Rahmen, Poster“. Hier wird der höchste Wert in der Innenstadt von Fürth mit einer erwarteten Umsatzverlagerung von 8,5 – 9,4 % erreicht. In allen übrigen betrachteten Sortimenten und Lagen bleiben die Umsatzverlagerungseffekte unterhalb von 7 %.

Aus diesen geringen Umsatzverlagerungseffekten kann geschlossen werden, dass das Planvorhaben deutlich weniger von der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich der Innenstädte bzw. des betroffenen Versorgungsbereich abschöpft als von B II 1.2.1.2 LEP zugelassen.

Im Juni 2012 wurde durch die GfK nochmals geprüft, „ob die seinerzeitigen Ergebnisse der Wirkungsanalyse noch gültig sind. Hierbei geht es insbesondere um die Frage, ob es Anhaltspunkte dafür gibt, dass inzwischen doch mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der betrachteten Innenstädte/Zentren zu rechnen ist. Dabei sind die Verkaufsflächen- und Sortimentsfestsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans gegenüber dem Stand September 2008 unverändert geblieben. Nach Auskunft des Auftraggebers ist daher auch ein unverändertes Flächenprogramm zu unterstellen. Insofern stellt sich vor allem die Frage, ob zwischenzeitliche Veränderungen der Wettbewerbssituation heute zu einer abweichenden Einschätzung führen würden⁴⁴“.

„Die Analyse der Gutachter hat gezeigt, dass es im Bereich des typgleichen Wettbewerbs, also der übrigen großen Einrichtungshäuser und Bau- und Gartenmärkte, nur geringe Veränderungen gegeben hat, die in 2008 teilweise schon bekannt und absehbar waren. Eine Neubewertung der Situation oder eine veränderte Einzugsgebietsabgrenzung sind nicht erforderlich.“

³ Stadt Fürth, Schreiben vom 06.10.2008

⁴ GfK Geo-Marketing, Gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für das Vorhaben Einrichtungszentrum und Bau- und Gartenmarkt, Fürth-Steinach, Juni 2012, S. 5.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatz-Umverteilungen kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass diese in allen Warengruppen - soweit nachweisbar - prozentual etwa auf dem gleichen Niveau rangieren dürften wie schon in 2008, die absoluten Umsatz-Umverteilungen sich also proportional zur Flächen- und Umsatzentwicklung verändern dürften. Vereinzelt, und zwar bei Lampen/Leuchten/Elektro-groß- und -kleingeräten müssen aufgrund heute deutlich geringerer Raumleistungen auch bei gleichbleibenden Umsatz-Umverteilungsquoten etwas strengere Maßstäbe angelegt werden. Doch bewegt sich die bislang errechnete Umsatz-Umverteilungsquote in dieser Warengruppe in einer moderaten Größenordnung, die nach Einschätzung der Gutachter auch aus heutiger Sicht als akzeptabel einzustufen ist.

Insgesamt hat sich mit der vorliegenden Analyse die in 2008 erarbeitete Einschätzung bestätigt, wonach die Umsatz-Umlenkungen im (teilweise niedrigen) einstelligen Bereich bzw. in vielen Fällen auch auf einem nicht nachweisbaren Niveau rangieren und bei diesen Effekten nicht zu erwarten ist, dass es zu einer strukturellen Gefährdung der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche kommt. Weder rechnen die Gutachter mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion, noch mit der Entstehung städtebaulicher Missstände, die auf die Planung in Fürth-Steinach zurückzuführen wären.

Unter Verträglichkeitsaspekten spricht daher auch aus heutiger Sicht der Gutachter nichts gegen die beabsichtigte Etablierung eines Einrichtungshauses und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach sowie die Nachnutzung der Höffner-Altimmobilie durch einen SB-Möbelmarkt⁵.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth vom 29.03.2006 stellt das Planungsgebiet als "Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

⁵ GfK Geo-Marketing, Gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für das Vorhaben Einrichtungszentrum und Bau- und Gartenmarkt , Fürth-Steinach, Juni 2012, S. 21 ff.

3 Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Aufstellung

Die Firma Krieger Grundstück GmbH ist nahezu vollständig Eigentümerin der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beabsichtigt die Ansiedlung eines großflächigen Einrichtungszentrums sowie eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes.

Der Vorhabenträger hat aufgrund seiner Erfahrungen im Betrieb großflächiger Einrichtungszentren sowie auf Basis der verfügbaren Marktdaten festgestellt, dass im Großraum Nürnberg / Fürth / Erlangen im Vergleich zum sonstigen Bundesgebiet Chancen insbesondere für den profitablen Betrieb eines Möbelhauses bestehen.

Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat hierzu mit Beschluss vom 15.02.2006 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 eingeleitet. Der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth vom 26.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Planungserfordernis

Im Regionalplan der Industrieregion (7) Mittelfranken, stellt die Stadt Fürth einen Teil des Ballungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen dar, die als Standorte festgelegt werden, an denen die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel intensiviert werden sollte. Diesem Grundgedanken folgt die Neuausweisung. Es soll ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Die Größe des Sondergebietes begründet sich in erster Linie in der Realisierung eines Gesamtkonzeptes. So wird die Konzentration großflächiger Handelsbetriebe auf einen Teilbereich des Stadtgebietes mit günstigen Standortfaktoren und - durch den Bau eines neuen Autobahnzubringers - sehr guter verkehrlicher Anbindung die Entwicklung Fürths positiv beeinflussen. Es soll ein Sondergebiet geschaffen werden, dass auch der Forderung nach Entwicklung von qualifizierten Arbeitsplätzen Rechnung trägt.

3.3 Ziele und Leitgedanken

Ziel des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 390 ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdenden baulichen Nutzung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB zu schaffen.

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“,
- die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“,
- im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltschützenden Belange i. S. des § 1 a BauGB besonders zu berücksichtigen. Bei der in Aussicht genommenen Siedlungstätigkeit ist insbesondere auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht zu nehmen. Aus diesem Grund sollen im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens entsprechende Festsetzungen formuliert werden, mit denen die Inanspruchnahme bzw. die Versiegelung von Grund und Boden minimiert werden kann bzw. - sofern das nicht möglich ist - ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden kann,
- die zu erwartende Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der Stellplatzanlagen und der Anlieferbereiche durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zugunsten schützenswerter benachbarter Nutzungen (Wohnbebauung) auf ein verträgliches Maß zu verringern.

Die Begründung der einzelnen Festsetzungen sind aus der nachfolgenden Ziffer 5 der Begründung zu entnehmen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas müssen in der Bauleitplanung gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammen mit allen öffentlichen und privaten Belangen im Rahmen der Abwägung untereinander gerecht abgewogen werden. Die Umweltprüfung nach BauGB stellt somit die schon immer notwendige Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, deren Gewichtung und die Gegenüberstellung mit den anderen Belangen im Abwägungsprozess der Bauleitplanung dar.

Die Umweltprüfung ist in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes integriert. In diesem Rahmen ist der Umweltbericht zu erarbeiten. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung und integriert die Umweltprüfung praxisgerecht in das Bebauungsplanverfahren.

Innerhalb der Verfahrensabfolge der Umweltprüfung übernimmt der Umweltbericht die Funktion der Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht muss Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang die Umweltauswirkungen bzw. die Umweltfaktoren von den Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können.

Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert. Liegen für den Bauleitplan entsprechende Vorentwürfe bzw. planerische Eckpunkte vor, die die Intention und räumliche Lösung erkennen lassen leitet die Gemeinde die Umweltprüfung mit dem sog. „Scoping“ und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (4 Abs. 1 BauGB) ein. Im Scopingverfahren werden der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. Der Umweltbericht baut auf den Ergebnissen des Scopings auf.

Die erforderliche Unterrichtung der Bürger über die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB. Um eine frühzeitige Prüfung der Umweltauswirkungen sicherzustellen, ist der Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB während der Aufstellung entsprechend dem Stand des Verfahrens in die Begründung aufzunehmen und fortzuschreiben. Der Umweltbericht soll so als Bestandteil der gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Entwurfsbegründung die Öffentlichkeit über die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens informieren und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung geben.

Weiter wird der Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB vorgelegt, damit die Stellungnahmen zum Bebauungsplan auf einer umweltfachlich gesicherten Informationsgrundlage getroffen werden können. Weiter dient die im Umweltbericht enthaltene Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen zusammen mit der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB der Kommune zur abschließenden Entscheidung über den Bebauungsplan.

4.2 Gesetzliche Vorgaben

Mit dem Bebauungsplan Nr. 390 für Sondergebiete großflächiger Einzelhandel „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“ für den Bereich zwischen dem Ortsteil Steinach, der Bundesautobahn A 73, der Kreisstraße FÜ 4 und dem Gewerbegebiet Schmalau wird Planungsrecht zur Realisierung des neuen Einrichtungshauses „Möbel Höffner“ und eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen geschaffen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt, der insbesondere folgende Angaben enthält:

- Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden,
- Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich, soweit die Beschreibung und die Angaben zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich sind und ihre Erarbeitung zumutbar ist,
- Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder so weit möglich ausgeglichen werden sollen,
- Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden,
- Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben.

4.3 Vorgelagerte Verfahren

Vorliegender Umweltbericht greift die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) zur Raumordnung, die Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 87, die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens Anschlussstelle BAB A 73⁶, die Ergebnisse der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁷, die Ergebnisse der Hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Stellungnahme⁸, die Aussagen zur Lufthygiene⁹ und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schon geäußerten Anregungen der umweltrelevanten Behörden auf und ergänzt bzw. präzisiert diese, soweit sich aufgrund des Planungsfortschritts neue Aspekte im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ergeben. Derartige Aspekte ergeben sich neben der Bestandsaufnahme insbesondere aus den Planungen und Untersuchungen zum Immissionsschutz, zur Bodenbeschaffenheit, zur Abwasserbeseitigung, zur Lufthygiene, zur Grünordnung und zur Ermittlung von Ausgleich und Ersatz.

4.3.1 Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums in Fürth-Steinach

Aufgrund der Dimensionen des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO) sowie der zu erwartenden Veränderung der Verkehrsströme wurde die Maßnahme als raumbedeutsam eingestuft und ist daher mit den Erfordernissen der Raumordnung abzustimmen (vgl. § 15 Abs. 1 Raumordnungsgesetz 1997, ROG und Art. 23 Bayerisches Landesplanungsgesetz 1997, BayLplG).

Ein entsprechendes Verfahren wurde bei der als Höhere Landesplanungsbehörde zuständigen Regierung von Mittelfranken beantragt und von dieser durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß Art. 23 Abs. 7 BayLplG in das Verfahren einbezogen.

Im Raumordnungsverfahren (ROV) wird geprüft, ob und ggf. unter welchen Maßgaben das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang steht. Gegenstand des ROV ist auch die Überprüfung des Vorhabens auf seine Verträglichkeit mit den raumbedeutsamen Belangen des Umweltschutzes (raumbedeutsame Umweltverträglichkeitsprüfung). Bestandteil der zur Abstimmung mit den Belangen der Raumordnung vorgelegten Unterlagen war daher auch eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU, BAADER KONZEPT 05.2003).

4.3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Fürth

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth vom 29.03.2006 stellt das Planungsgebiet als "Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3.3 Planfeststellungsverfahren Anschlussstelle BAB A 73

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellte Anschlussstelle an die BAB A 73 und die Weiterführung des zubringenden Straßennetzes durch das Plangebiet wurde ein Planfeststellungsverfahren nach Bundesfernstraßengesetz durchgeführt. Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet ist auf die planfestzustellenden Verkehrsflächen abgestimmt. Nachdem am 07.07.2011 der Planfeststellungsbeschluss für den Autobahnanschluss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erlassen wurde, wird die planfestgestellte Straßenplanung einschließlich der Straßenverkehrs- bzw. Ausgleichsgrünflächen, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

⁶ Planfeststellungsbeschluss vom 07.07.2011

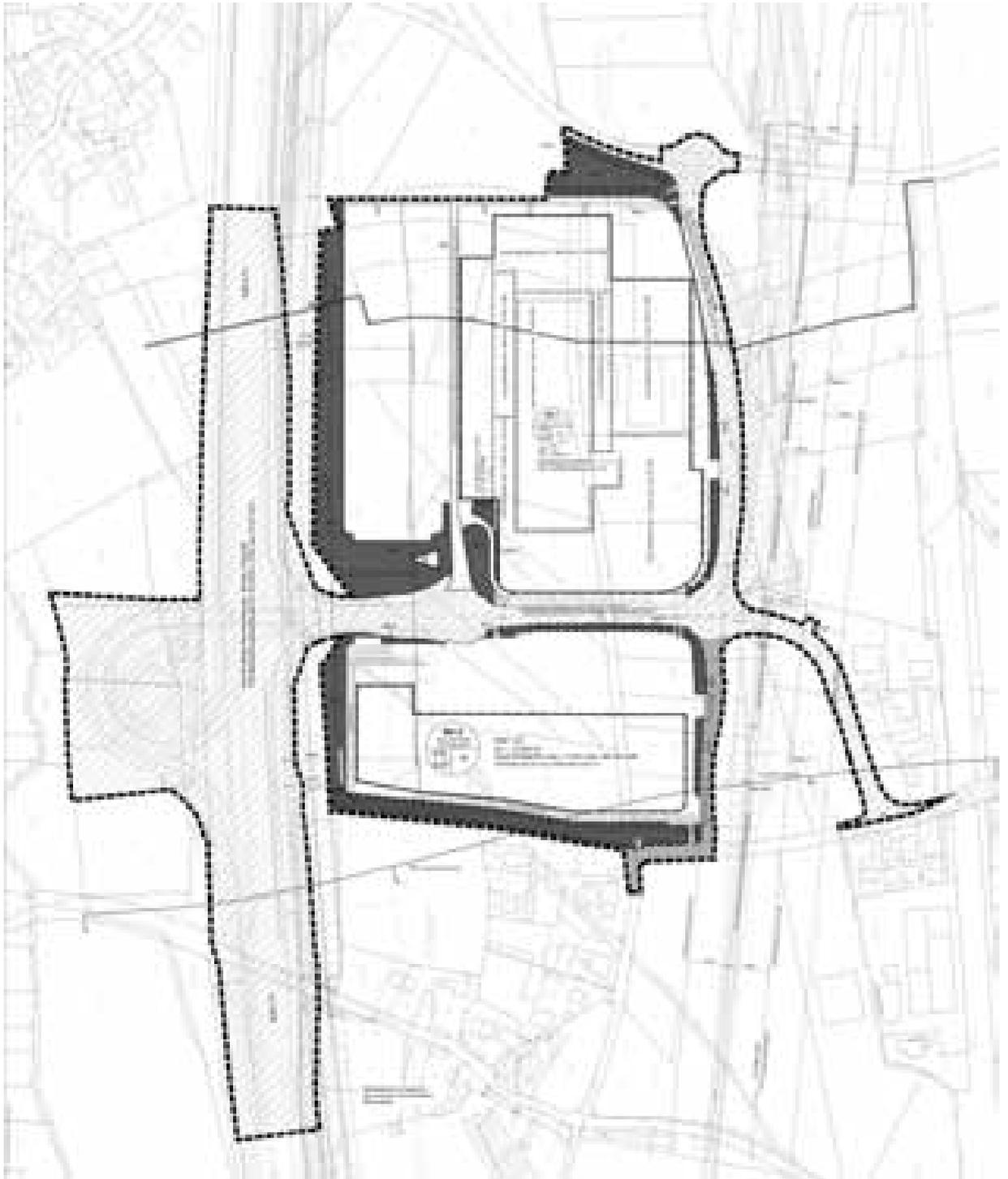
⁷ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München 29. Mai 2012

⁸ Aquasoil, Ingenieure und Geologen GmbH, Sept. 2008, Aktualitätsprüfung April 2012

⁹ Lufthygienische Untersuchungen (Kurzbericht zu den Ergebnissen der Verkehrsimmissionsprognosen im Zuge der Planungen zum „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“ Bebauungsplan 390), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004, Immissionsprognose verkehrsbedingter Luftschadstoffe für die geplante Autobahnanschlussstelle und ein geplantes Einrichtungszentrum, (Bericht Nr. 12/04/08/S), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, . Juni 2012

4.4 Darstellung des Vorhabens

4.4.1 Projektbeschreibung



Das Einrichtungszentrum besteht aus einem Möbeleinrichtungshaus mit einer max. Gebäudehöhe in Teilbereichen von 22 m und einem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit einer Gesamthöhe von 11 m. Für das neue Einrichtungszentrum sind maximal 45.000 m² Verkaufsfläche für das Möbeleinrichtungshaus und maximal 13.000 m² Ver-

kaufsfläche für den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt vorgesehen¹⁰. Die geplanten überbauten Gebäudeflächen betragen ca. 30.000 m² für das Möbeleinrichtungshaus und maximal 15.000 m² für den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt. Hinzu kommt eine Verkehrsfläche zur internen Erschließung und zur Erschließung des westlich angrenzenden Sondergebietes SO Teppichhaus von ca. 40.000 m² sowie offene, ebenerdige Stellplätze im Umfang von ca. 13.000 m² (ca. 1.080 St.) für das Einrichtungszentrum) und von ca. 4.600 m² (ca. 380 St.) für den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt. Die Stellplätze sind den Baukörpern größtenteils vorgelagert. Die Anlieferung erfolgt jeweils an der dem Publikum abgewandten Gebäuderückseite. Die verbleibende Fläche von ca. 30.000 m² sind Grünflächen.

Das Plangebiet wird von den planfestgestellten Zubringern zum Autobahnanschluss Steinach durchschnitten. Die Planfeststellung dient zum einen der Anbindung der FÜS4 an die A73, zum anderen soll sie den Schwerverkehr aus dem Gewerbegebiet Schmalau auf möglichst kurzem Weg auf die A73 führen. Daneben bezweckt er die verbesserte Anbindung der Gewerbeansiedlungen auf Fürther und Nürnberger Gemarkung östlich der A73 an das überregionale Fernverkehrsnetz. Die planfestgestellten Straßen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.4.2 Varianten

„Die Stadt Fürth hat auch das weitere Stadtgebiet auf geeignete Alternativstandorte für die Ansiedelung des geplanten Einrichtungszentrums untersucht. Ergebnis ist, dass solche geeignete Standorte im Stadtgebiet nicht vorhanden sind“ (Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens für die Errichtung eines Einrichtungszentrums in Fürth-Steinach an der BAB A 73, S. 16, 17, Mai 2003).

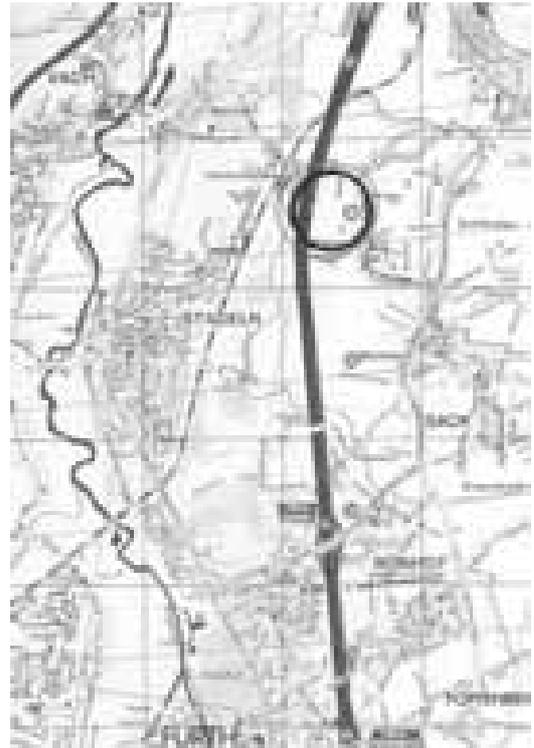
Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage bestehen somit nicht.

¹⁰ Verkaufsflächen gemäß Raumordnungsbescheid.

4.5 Untersuchungsraum

4.5.1 Lage und Abgrenzung

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen liegt im Nordosten des Stadtgebietes der Stadt Fürth, östlich des Regnitztalraumes und unmittelbar an der Bundesautobahn BAB A 73 Nürnberg / Bamberg, im Stadtteil Fürth-Steinach. Die Grundstücksflächen umfassen insgesamt ca. 132.067 m²¹. Ende der 80er Jahre / Anfang der 90er Jahre hatte der aus den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen bestehende Zweckverband „Technologiepark Schmalau“ diesen Bereich für eine Gewerbeansiedlung vorgesehen. Nachdem trotz vieljähriger Bemühungen eine Bebauung des Bereiches durch den Zweckverband nicht erreicht werden konnte und nachdem infolge des Abzug der stationierten amerikanischen Streitkräfte aus allen drei beteiligten Städten andere Flächen für gewerbliche Einrichtungen zur Verfügung standen, hat sich der Zweckverband im Jahre 1999 aufgelöst.



Die Grenzen des Untersuchungsraumes werden gebildet:

- im Norden durch die Kreisstraße FÜ 4 und die angrenzende Feldflur
- im Westen durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg Ebenfeld und die Autobahn BAB A 73
- im Osten durch die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg-Forchheim und das Gewerbegebiet Schmalau
- und im Süden durch den Ortsteil Steinach.
- Für die Anschlussstelle an die Autobahn und die Verbindungsstraßen zum vorhandenen Verkehrsnetz wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt indem die hier relevanten umweltbezogenen Untersuchungen integriert sind. Die Planungsinhalte sind nicht Gegenstand des Umweltberichtes sondern werden lediglich nachrichtlich übernommen¹².

¹¹ Die Flächen der Planfeststellung wurden abgezogen

¹² Die Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens liegen als Anlage bei.

4.5.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen weder Schutzgebiete nach BayNatSchG noch Flächen der amtlichen Biotopkartierung (BIOTOPKARTIERUNG STADT FÜRTH 1991) oder relevante ABSP- Flächen (ABSP STADT FÜRTH 2000).

Im Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich von Herboldshof die Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) Knoblauchsland. Die TGA Knoblauchsland wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung (ZWK) in Fürth-Mannhof betrieben. Ein Wasserschutzgebiet ist rechtskräftig festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise (ca. 100 m) in der weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlage bei Herboldshof.

Weiter liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Verbandsgebiet des Wasserverbandes Knoblauchsland.

4.6 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Bestandsanalyse)

Als Untersuchungsraum wurden die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sowie die angrenzenden Teilflächen zugrunde gelegt. Neben einer Bestandsaufnahme und den Inhalten des Raumordnungsverfahrens diente das von den Fachdienststellen der Stadt Fürth und weiteren Fachbehörden bzw. Fachgutachten im Rahmen der Bebauungsplanung zur Verfügung gestellte Informationsmaterial als Grundlage der Bestandsanalyse. Durch die Planung sind in mehr oder minder ausgeprägten Weise alle Schutzgüter betroffen und somit untersuchungsrelevant.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen beeinträchtigt werden, werden nachfolgend aufgezeigt:

4.6.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohn- wie auch wohnumfeldbezogene Faktoren (insbesondere Aspekte des Lärmschutzes), aber auch die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie wirtschaftliche Funktionen von Bedeutung.



Schädliche und für das Schutzgut Mensch relevante Luft- und Schallemissionen gehen von der landwirtschaftlichen Nutzfläche und den Gewerbebetrieben nicht aus.

Ein behördlicher Gefahrenverdacht hinsichtlich evtl. Untergrundverunreinigungen aufgrund gewerblicher bzw. industrieller Nutzungen besteht nicht. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) liegen gem. Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls in keinem Belastungsgebiet nach dem Kriegsschadensplan, der durch die Auswertung von Luftbildern nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurde.

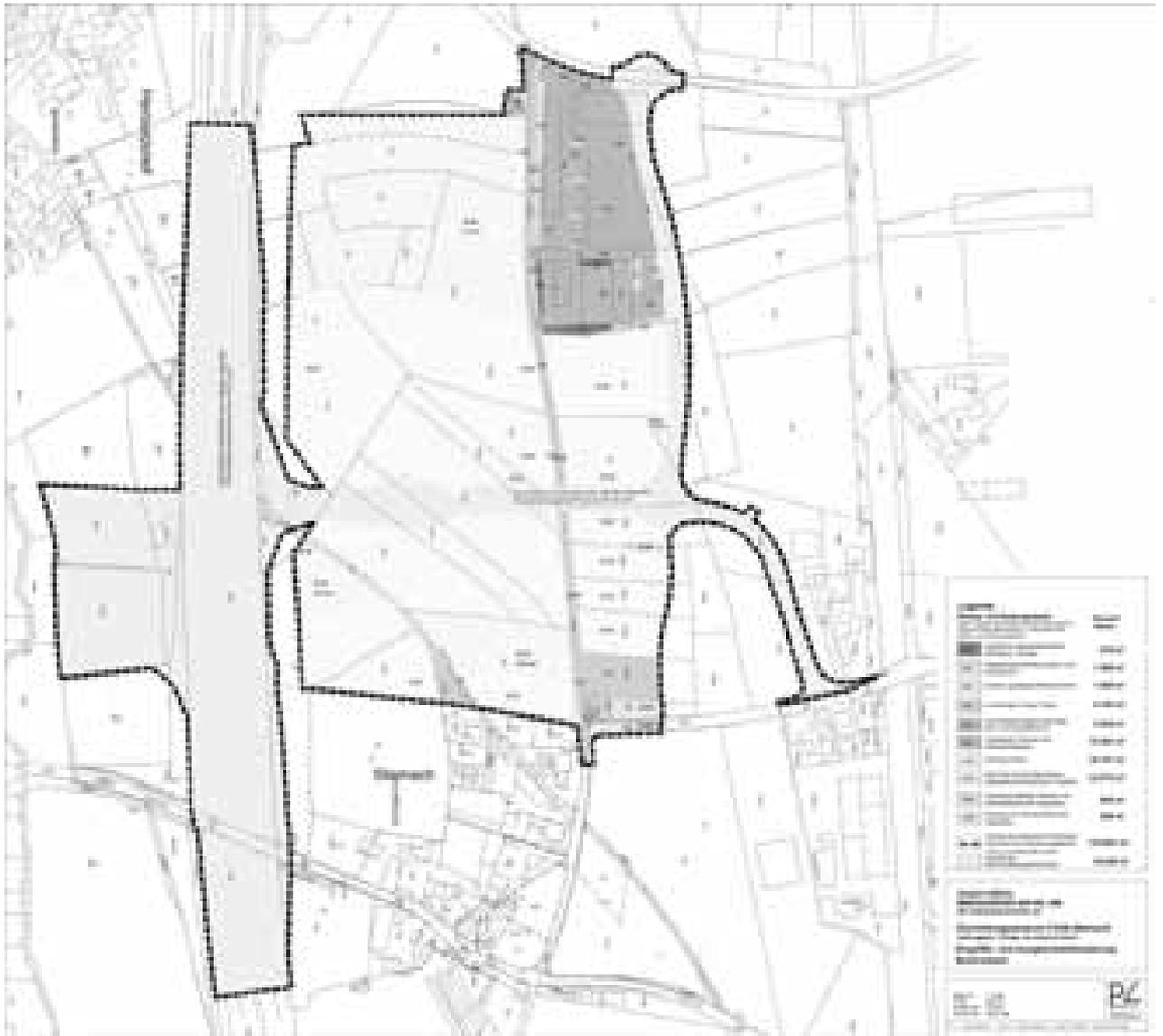
Das Plangebiet wurde bisher aufgrund seiner gewerblichen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von der angrenzenden Bevölkerung nicht für Freizeitaktivitäten genutzt und besitzt so ausschließlich geringe Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

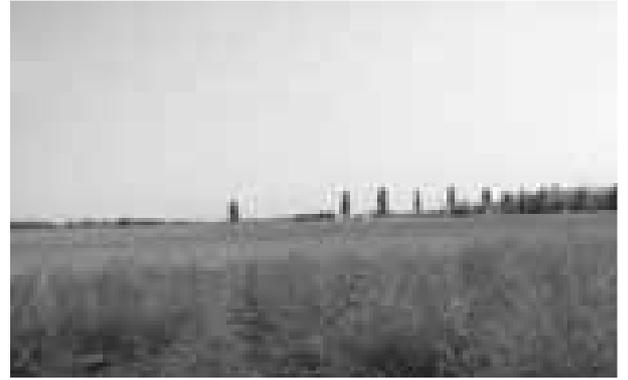
4.6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen



Das Bebauungsplangebiet liegt eingegrenzt zwischen den Gewerbeflächen der Schmalau und dem Frankenschnellweg und wird durch Gewerbeflächen und besonders durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.



Neben den bestehenden gewerblich genutzten Flächen im Nordosten des Plangebietes sind gut 80% der Gesamtfläche Ackerflächen oder Flächen für den Erwerbsgartenbau.



Pflanzen

Mit Ausnahme einiger grundstücksabgrenzender Heckenpflanzungen aus Sträuchern heimischer Arten in einer Gesamtgröße von gut 600 m² und einiger größtenteils arten- und strukturarmer Abstandsgrünflächen von ca. 1.500 m² in bzw. entlang der Gewerbefläche sind keine weiteren Gehölzbestände im Planungsgebiet vorhanden.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung¹³ wurde im Untersuchungsraum keine schützenswerte Pflanzenart des Anhangs IV der FFH- RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) nachgewiesen.

„Gemäß den Arteninformationen des LfU zum Vorkommen von saP-relevanten Arten im Untersuchungsraum kommt innerhalb der Stadt Fürth (563) keine Art des Anhangs IV FFH-RL vor. Auch im Rahmen der projektbezogenen Kartierungen wurde keine Art des Anhangs IV FFH-RL im Untersuchungsraum nachgewiesen. Aufgrund der Lebensraumausstattung des Untersuchungsraumes ist auch ein potenzielles Vorkommen der Arten des Anhang IV der FFH-RL auszuschließen“.¹⁴

Eine genaue Bestandsübersicht erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum BBP.



¹³ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, 29. Mai 2012

¹⁴ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 7, 29. Mai 2012

Tierwelt

Für die Tierwelt bietet das Untersuchungsgebiet relativ ungünstige Bedingungen, da der gering strukturierte Bereich einem starken Nutzungsdruck unterliegt und durch den Frankenschnellweg, das östlich angrenzende Gewerbegebiet Schmalau sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark vorbelastet ist.



Bezüglich der Tierarten des Anhangs IV der FFH- (Fauna-Flora-Habitat)-Richtlinie wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan folgende Aussagen getroffen¹⁵:

Säugetiere (hier Fledermäuse)

„Im Zuge der faunistischen Untersuchungen der geplanten ICE- und S-Bahn-Strecke (LAUKHUF 2008) wurden ca. 1.400 m südlich im Bereich Wäsing und ca. 1.200 m nördlich im Bereich Kleingründlach, außerhalb des Untersuchungsraumes, in jeweils einer Probefläche 5 Fledermausarten¹⁶ nachgewiesen. Es handelt sich hierbei um reich strukturierte Bereiche mit einer Verzahnung von Wald- und Offenlandflächen.

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen der geplanten Güterzugstrecke ... wurden ca. 1.100 – 1.400 m südlich des Untersuchungsraumes, im Bereich der BAB A 73-Unterführung Bucher Landgraben und der Brücke Am Reichgraben über den Frankenschnellweg, Fledermausaktivitäten festgestellt. Vier Fledermausarten¹⁷ ... wurden sicher festgestellt. Zwei weitere Arten konnten nicht sicher nachgewiesen werden. Deutliche Hinweise sprechen für die Wasserfledermaus und die Breitflügelfledermaus.

Gemäß den Arteninformationen des LfU zum Vorkommen von saP-relevanten Arten im Untersuchungsraum sind für den Bereich der Stadt Fürth außer den 6 im Umfeld des Untersuchungsraumes kartierten Arten noch 3 Fledermausarten¹⁸ genannt.

Aus den projektbezogenen faunistischen Untersuchungen (LAUKHUF 2008) liegen für das Plangebiet keine Nachweise von Fledermäusen vor. Im vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Plangebiet sind keine für die Fledermäuse geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Da erforderliche Lebensräume wie strukturreiche, alt- und totholzreiche, lichte Laub- und Mischwäldern mit hohem Angebot an Baumhöhlen, Parkanlagen mit altem Baumbestand, Gewässer sowie eine extensiv genutzte Kulturlandschaft im Umfeld der Wälder sowie ältere Höhlenbäume oder Nistkästen im Untersuchungsraum nicht vorhanden sind, sind potenzielle Quartiere bzw. Quartiermöglichkeiten für die „Baumfledermäusen“¹⁹ auszuschließen. Eine nennenswerte Funktion des Plangebietes als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten für Fledermäuse ist daher nicht ersichtlich.

Auch ein Vorkommen von „Gebäudefledermäusen“²⁰ ..., die als Lebensraum das Umfeld von Siedlungen in Verbindung mit strukturreichen extensiv genutzten Kulturlandschaften, mit Laub- und Mischwaldbeständen sowie mit insektenreichen Jagdgewässern bevorzugen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

¹⁵ Es wurden in der Begründung nur die plangebietsrelevanten Tierarten dargestellt

¹⁶ Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Zwergfledermaus

¹⁷ Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Fransenfledermaus, Rauhhautfledermaus

¹⁸ Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Zweifarbfledermaus

¹⁹ wie Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Braunes Langohr

²⁰ wie Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr sowie von Fransenfledermaus als „Baum- und Gebäudefledermaus“

Eine Nutzung des Untersuchungsraumes als Nahrungslebensraum/Jagdgebiet durch „Gebäudefledermäuse“ Zwergfledermaus und Zweifarbfledermaus ist nicht auszuschließen. Siedlungsbereiche und Kulturlandschaften als erforderliche Lebensräume der beiden Fledermausarten sind im Wirkraum des Vorhabens vorhanden.

Gemäß den Arteninformationen des LfU zum Vorkommen von saP-relevanten Arten im Untersuchungsraum kommt innerhalb der Stadt Fürth (563) keine weitere Säugetierart des Anhangs IV FFH-RL vor²¹.

Reptilien

Gemäß den Arteninformationen des LfU zum Vorkommen von saP-relevanten Arten im Untersuchungsraum kommt innerhalb der Stadt Fürth (563) nur die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als Reptilienart des Anhangs IV FFH-RL vor.

„Die Zauneidechse wurde im Plangebiet nicht nachgewiesen. Auch ein potenzielles Vorkommen ist auszuschließen, da im Wirkraum des Bauvorhabens unzureichende Habitatqualität (v.a. intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Feldflur) herrscht und erforderlicher Lebensraum nicht zur Verfügung steht“²².

Amphibien

Gemäß den Arteninformationen des LfU zum Vorkommen von saP-relevanten Arten im Untersuchungsraum kommen innerhalb der Stadt Fürth drei Amphibienarten des Anhangs IV FFH-RL²³ vor. „Alle drei Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Auch ein potenzielles Vorkommen ist auszuschließen, da im Wirkraum des Bauvorhabens unzureichende Habitatqualität (v.a. intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Feldflur) herrscht und erforderlicher Lebensraum nicht zur Verfügung steht“²⁴.

Libellen

Gemäß den Arteninformationen des LfU zum Vorkommen von saP-relevanten Arten im Untersuchungsraum kommt innerhalb der Stadt Fürth nur die Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*) als Libellenart des Anhangs IV FFH-RL vor. „Die Art wurde im Plangebiet nicht nachgewiesen. Auch ein potenzielles Vorkommen ist auszuschließen, da im Wirkraum des Bauvorhabens unzureichende Habitatqualität (v.a. intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Feldflur) herrscht und erforderlicher Lebensraum nicht zur Verfügung steht“²⁵.

Käfer

Innerhalb der Stadt Fürth kommt gemäß den Arteninformationen des LfU zum Vorkommen von saP-relevanten Arten im Untersuchungsraum keine Käferart des Anhangs IV FFH-RL vor. „Es wurde im Plangebiet auch keine Käferart des Anhangs IV FFH-RL nachgewiesen. Auch ein potenzielles Vorkommen ist auszuschließen, da im Wirkraum des Bauvorhabens unzureichende Habitatqualität (v.a. intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Feldflur) herrscht und erforderlicher Lebensraum nicht zur Verfügung steht“²⁶.

Tag- und Nachtfalter

Gemäß der o.g. Arteninformationen kommt innerhalb der Stadt Fürth keine Tag- bzw. Nachtfalterart des Anhangs IV FFH-RL vor. „Es wurde im Plangebiet auch keine Tagfalterart des Anhangs IV FFH-RL nachgewiesen. Auch ein potenzielles Vorkommen ist auszuschließen, da im Wirkraum des Bauvorhabens unzureichende Habitatqualität (v.a. intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Feldflur) herrscht und erforderlicher Lebensraum nicht zur Verfügung steht“²⁷.

Schnecken

Innerhalb der Stadt Fürth liegt keine Schneckenart des Anhangs IV FFH-RL vor. Auch im Plangebiet wurde keine Schneckenart des Anhangs IV FFH-RL nachgewiesen. „Auch ein potenzielles Vorkommen ist auszuschließen, da im Wirkraum des Bauvorhabens unzureichende Habitatqualität (v.a. intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Feldflur) herrscht und erforderlicher Lebensraum nicht zur Verfügung steht“²⁸.

²¹ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 12, 29. Mai 2012

²² Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 13, 29. Mai 2012

²³ der Laubfrosch (*Hyla arborea*, RLBY 2, RLD 3, EHZ KBR u), der Springfrosch (*Rana dalmatina*, RLBY 3, RLD -, EHZ KBR g) und der Kammmolch (*Triturus cristatus*, RLBY 2, RLD V, EHZ KBR u)

²⁴ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 13, 29. Mai 2012

²⁵ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 13, 29. Mai 2012

²⁶ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 13, 29. Mai 2012

²⁷ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 14, 29. Mai 2012

²⁸ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 14, 29. Mai 2012

Vögel

„Gemäß den Arteninformationen des LfU zum Vorkommen von saP-relevanten Arten im Untersuchungsraum wurden innerhalb der Stadt Fürth 83 Vogelarten nachgewiesen. Im Wirkraum des Bauvorhabens herrscht unzureichende Habitatqualität (v.a. intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Feldflur) vor. Ein Vorkommen vieler Vogelarten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da für sie erforderlicher Lebensraum nicht zur Verfügung steht. Es sind 11 Vogelarten zu nennen, die innerhalb der Stadt Fürth ihren Hauptvorkommen auf Äckern haben. Vorsorglich wird ein Vorkommen dieser Arten für das Plangebiet als potenziell unterstellt.

Im Zuge der Brutvogelkartierung für den PFA 16 (LAUKHUF 2008) wurden im Untersuchungsbereich 16-N insgesamt 40 Brutvogelarten nachgewiesen. Dieser Untersuchungsbereich ist jedoch wesentlich größer als das Plangebiet. Er erstreckt sich sowohl geringfügig nach Süden über das Plangebiet hinaus und schließt den Ort Steinach ein als auch großräumig über die Herboldshofer Straße nach Norden und schließt auch die Bereiche westlich des Frankenschnellweges ein. Diesem Bereich kommt eine Bedeutung als Brutgebiet bzw. als Teillebensraum (Nahrungsraum, Jagdhabitat) zu.

Im Zuge der Brutvogelkartierung für den PFA 13 (IVL 2011) wurden zwischen Kronach und Steinach insgesamt 32 Brutvogelarten nachgewiesen. Diesem Bereich kommt eine Bedeutung als Brutgebiet bzw. als Teillebensraum (Nahrungsraum, Jagdhabitat) zu. Die überwiegend offene Feldflur stellt ein geeignetes Habitat vor allem für Freiflächenbrüter dar. Es sind aber auch z.T. Gehölzbestände vorhanden, die die Voraussetzung für das Vorkommen von sowohl frei in Gehölzen brütenden als auch höhlenbrütenden Vogelarten bieten.

Im Plangebiet selbst herrscht unzureichende Habitatqualität (v.a. intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Feldflur mit einzelnen Gehölzstrukturen), so dass hier als Brutvögel vor allem die Freiflächenbrüter und Gebüschbrüter anzutreffen sind.

Der Untersuchungsraum hat keine Bedeutung als Rastgebiet für ziehende und rastende Vögel.“²⁹

„Die weit verbreiteten Brutvogelarten bzw. Nahrungsgäste ("Allerweltsarten"), die im Untersuchungsraum vorkommen³⁰ ... wurden hinsichtlich einer Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes im Planungsgebiet in Folge der Realisierung des geplanten Vorhabens überschlägig geprüft. Es ist aus nachfolgenden Gründen regelmäßig davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine relevanten Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten sind:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt oder durch Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen gesichert wird.
- Hinsichtlich des sog. Kollisionsrisikos (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen (z.B. hohe Flughöhe, Meidung des Verkehrsraumes) oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen (die Art weist eine Überlebensstrategie auf, die es ihr ermöglicht, vorhabenbedingte Individuenverluste mit geringem Risiko abzupuffern, d.h. die Zahl der Opfer liegt im Rahmen der (im Naturraum) gegebenen artspezifischen Mortalität.)
- Hinsichtlich des Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.“³¹

„Angesichts der regionalen Verbreitung und der Lebensraumausstattung ist mit 18 planungsrelevanten Vogelarten³² im Plangebiet zu rechnen. Die Lebensraumausstattung lässt kein artenreiches oder artenschutzfachlich hochwertiges Gebiet erwarten. Unter den 18 planungsrelevanten (potenziell) vorkommenden Arten sind nach der Roten Liste Bayerns dennoch eine stark gefährdete Art zu finden (Kiebitz) sowie fünf gefährdete Arten (Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze, Rohrweihe, Bluthänfling) und sieben Arten der Vorwarnliste (Feldsperling, Goldammer, Klappergrasmücke

²⁹ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 116/17, 29. Mai 2012

³⁰ Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Gimpel, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Jagdfasan, Kohlmeise, Misteldrossel, Mönchgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Star, Stieglitz, Stockente, Sumpfrohrsänger, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp

³¹ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 18/19, 29. Mai 2012

³² Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn, Goldammer, Bluthänfling, Wachtel, Schafstelze, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Feldsperling, Mäusebussard, Rohrweihe, Waldohreule, Feldschwirl, Trauerschnäpper, Turmfalke, Saatkrähe und Pirol

cke, Pirol, Saatkrähe, Wachtel, Waldohreule). Die übrigen 5 Vogelarten sind in Bayern noch weit verbreitet und relativ häufig. Größere bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme gibt es nur im Acker und Intensivgrünland, die als Bruthabitat für bodenbrütende Vogelarten in Frage kommen. Kleinflächig werden auch Flächen mit Gebüsch, als Bruthabitat für Gebüschbrüter, beansprucht.

Eine Nutzung des Untersuchungsraumes als Nahrungslebensraum/Jagdgebiet durch Arten, die v.a. in den umliegenden Wäldern brüten (Vogelarten, die auf Altbaumbestände angewiesen sind in Form von Baumhöhlen oder Baumhorsten) wie Trauerschnäpper, Pirol, Waldohreule, Mäusebussard sowie durch Arten der Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete wie Saatkrähe und Turmfalke wird angenommen.“³³

Für die planungsrelevanten Vogelarten kommen Habitat- bzw. Revierverluste durch anlagebedingte Flächeninanspruchnahme als Wirkung in Frage: „Je nach Größe des Habitatverlustes im Vergleich zur noch vorhandenen Habitatfläche gibt es verschiedene Möglichkeiten der Beeinträchtigung: Wenn der Habitatverlust im Vergleich zur bestehenden Habitat- bzw. Reviergröße sehr klein ist, ist mit keiner Beeinträchtigung der Vogelart zu rechnen. Wenn der Habitatverlust im Vergleich zur bestehenden Habitat- bzw. Reviergröße groß ist, kann u.U. das betroffene Brutpaar ins Umfeld ausweichen, wenn dort geeignete Habitatbedingungen herrschen. Dies ist bei Vögeln mit ausgeprägtem Territorialverhalten aber nur dann möglich, wenn die benachbarten Reviere nicht bereits besetzt sind. Je dichter die betroffene Vogelart im Plangebiet siedelt, umso unwahrscheinlicher können betroffene Brutpaare auf benachbarte, scheinbar geeignete Habitatflächen ausweichen. Bei hohen Brutpaardichten ist daher statt eines Ausweichens eher von der Aufgabe von Revieren auszugehen. Die Aufgabe von Revieren bedeutet i.d.R. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes im Plangebiet.

Revierverluste können grundsätzlich dadurch kompensiert werden, indem entweder neue geeignete Habitatflächen geschaffen werden (zusätzlicher Lebensraum) oder bestehende suboptimale Habitate entsprechend optimiert werden, um die Siedlungsdichte bzw. den Bruterfolg zu erhöhen“.³⁴

Ergebnis³⁵

Im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine besonders geschützten Pflanzenarten vorkommen und ein mögliches Vorkommen schützenswerter Reptilien (Zauneidechse), Amphibien (Laubfrosch, Springfrosch, Kammmolch), Libellen (Grüne Keiljungfer) ausgeschlossen werden kann bzw. nicht nachgewiesen wurde. Ein Vorkommen bzw. ein Nachweis von schützenswerten, Käfern, Tag- und Nachfaltern, Schnecken, bzw. Fischen und Muscheln wurde ebenfalls ausgeschlossen. Weiter herrscht im Wirkraum des Bauvorhabens für Vögel eine unzureichende Habitatqualität (v.a. intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Feldflur) vor. Ein Vorkommen vieler Vogelarten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da für sie erforderlicher Lebensraum nicht zur Verfügung steht. Weiter sind 11 Vogelarten zu nennen, die innerhalb der Stadt Fürth ihr Hauptvorkommen auf Äckern haben. Vorsorglich wird ein Vorkommen dieser Arten für das Plangebiet als potenziell unterstellt.

Im Falle der im Wirkungsbereich potenziell vorkommenden Gebäudefledermausarten ist eine Überprüfung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf mögliche Fledermausquartiere und auf Fledermausbesatz vor Baubeginn sowie ggf. Weiterversorgung durch einen Fledermausexperten erforderlich³⁶. Weiteren Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor.

Es bestehen ausschließlich intensiv genutzte, naturferne Biotopstrukturen mit geringer Lebensraumfunktion. Durch den Frankenschnellweg sowie das angrenzende Gewerbegebiet Schmalau weist es zudem eine relativ isolierte Lage innerhalb eines deutlich vorbelasteten Umfeldes auf.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotopstrukturen.

³³ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 19, 29. Mai 2012

³⁴ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 20, 29. Mai 2012

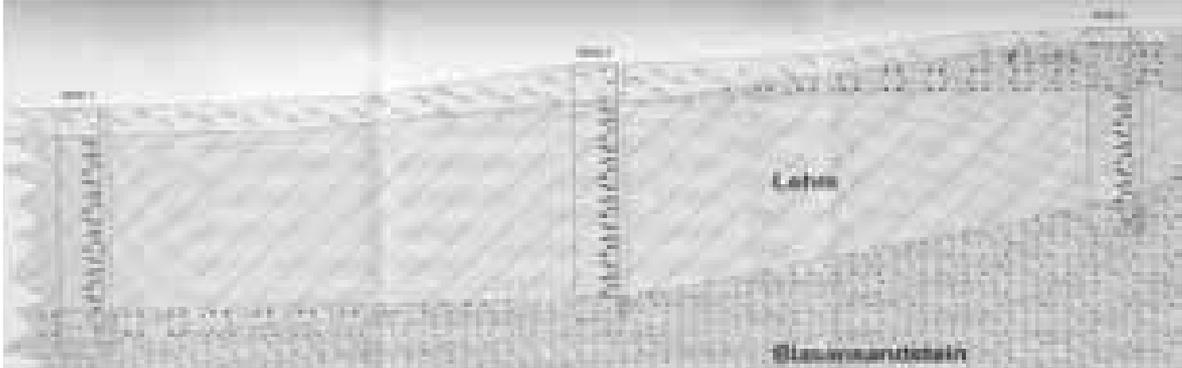
³⁵ Ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, in Auszügen aus Gutachterlicher Fazit Seite 34, 29. Mai 2012

³⁶ Die Gebäude wurden dementsprechend geprüft. „Bedeutsame Fledermausquartiere und Brutvogelvorkommen im Gebäudebestand können mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden“ (Abbruchvorhaben der Höffner Möbelgesellschaft GmbH & Co.KG auf dem Gelände am Mühlweg Kreuzung N3/Würzburger Straße: Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zu Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten, ANUVA, Nürnberg 27.04. 2012).

4.6.3 Schutzgut Boden

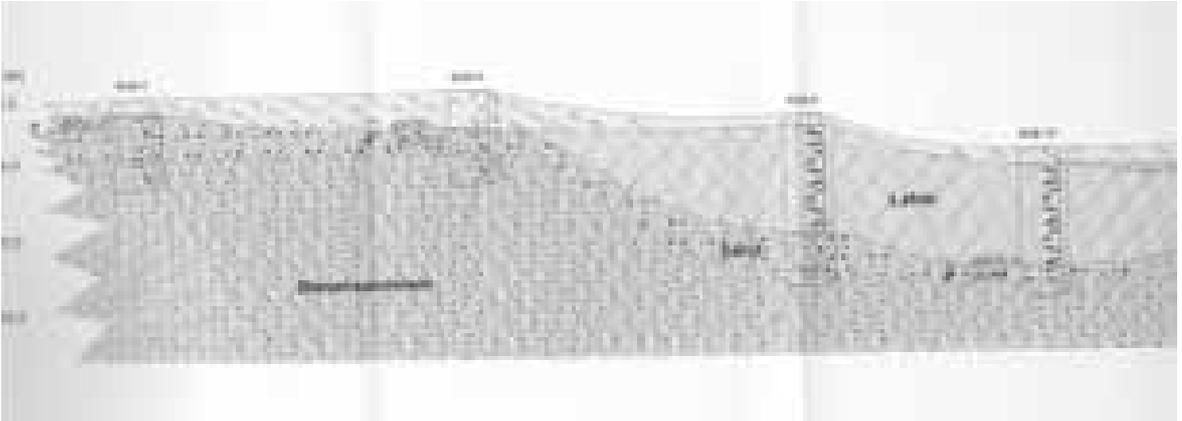
Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Mittelfränkisches Becken (113). Die entsprechende Unter-einheit ist das Knoblauchland (113.55) (TICHY 1973), das sich östlich der Regnitzaue (113.7) erstreckt. Das Knoblauchland wird geprägt durch Nord-Süd verlaufende Bänder der geologischen Formationen des Holozäns, Quartärs und der Trias. In der Landschaft erscheint diese Abfolge als flachwelliges Hügelland, das nach Osten hin ansteigt und mit einzelnen Hügeln und Kuppen durchzogen ist.

Die bindigen Ackerböden aus sandig-tonigem Verwitterungsmaterial der Blasensandsteinschichten werden bevorzugt für den Anbau von Sonderkulturen/Feldgemüse genutzt.



Geologischer Schnitt von West nach Ost

Am Standort steht oberflächennah der sogenannte Blasensandstein des mittleren Keupers (obere Trias) an. Dieser erreicht am Standort eine Mächtigkeit von 10 m. Charakteristisch für den überwiegend weichen rot-braunen bis weißgrauen fein- bis mittelkörnigen Blasensandstein sind mehr oder weniger große Hohlräume (Blasen) die durch die Verwitterung von Manganoxidknollen entstanden sind. Überlagert wird dieser von quartären Sedimenten in Form von Sanden und Schluffen (Lehm) mit Mächtigkeiten bis zu 3,00 m (ABACON, BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN, 2000, S.3).



Geologischer Schnitt von Süd nach Nord

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth (2001) sind für den Bereich zwischen Steinach und Herboldshof „Böden mit vorrangiger Ertrags- und Filterfunktion“ dargestellt. Dies sind Böden mit geringer Ertragsfunktion für die landwirtschaftliche Nutzung und ebenso geringer Filterfunktion im Bezug auf das Grundwasser. Die von Natur aus relativ ertragsschwachen sandigen bis lehmig-sandigen Braunerden des Knoblauchlandes haben sich durch jahrzehntelange optimale Humuswirtschaft und Bodenpflege zu homogenen, mittel- bis tiefgründigen, leicht bearbeitbaren Braunerden mit guter Fruchtbarkeit entwickelt. Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden im Bereich der Ackerflächen bis zu 1 m mächtige Mutterbodenlagen gefunden³⁷.

³⁷ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 1, Sept. 2008



Die nicht versiegelten Böden im Plangebiet werden mit Ausnahme von zwei Lagerflächen ausschließlich als Ackerflächen und für den Erwerbsgartenbau genutzt. Die Bodenprofile sind in diesen Bereichen durch intensive Bearbeitung gestört; die Lebensraumfunktion der Böden ist daher von geringer Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch die intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt.



Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

4.6.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser lassen sich die drei Funktionsraumtypen Grundwasservorkommen, genutztes Grundwasser und Oberflächengewässer unterscheiden.

- **Grundwasser:**

Im Bereich des Plangebietes werden die hydrogeologischen Verhältnisse durch die Festgesteine des Mittleren Keupers (Gipskeuper = Benker Sandstein (kmBe), Estherien-schichten (kmE), Schilfsandstein (kmS), Lehrberg-schichten (kmL) und Sandsteinkeuper = Blasensandstein (kmBl), Coburger Sandstein (kmC) und die quartären Lockergesteine (holozäne Talfüllungen, pleistozäne Terrassenablagerungen) geprägt (igi NIEDERMEYER INSTITUTE 1996). Der Blasensandstein und das Quartär können großräumig als einheitliches, überwiegend gespanntes Grundwasservorkommen mit zwei in sich hydraulisch unterschiedlich wirksamen Grundwasserleitern betrachtet werden (Porengrundwasserleiter im Quartär, Kluftgrundwasserleiter im Blasensandstein). Kleinräumig betrachtet bilden sich innerhalb des Blasensandsteins durch die als Grundwasserstauer fungierenden mächtigen Zwischenletten lokal begrenzte Grundwasservorkommen, die hydraulisch nur unvollkommen voneinander getrennt sind. Das Quartär und der Sandsteinkeuper sind von regionaler wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Die Lehrberg-schichten bilden im Allgemeinen die Grundwassersohle für die Grundwasservorkommen im Sandsteinkeuper bzw. für das obere Grundwasservorkommen und sind hydraulisch von den tieferen Grundwasservorkommen im Gipskeuper zu trennen.

Das Grundwasser steht im Planungsgebiet rd. 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des teilweise den Grundwasserleiter überlagernden bindigen Sediments (Lehm) ist das Grundwasser lokal gespannt (ABACON, BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN, 2000, S 3). Aufgrund der Grundwasserstandsverhältnisse können im östlichen und nordöstlichen Bereich des geplanten Einrichtungszentrums Fürth Steinach sowie in Senkenstrukturen bei Hochwasserverhältnissen flurnahe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden³⁸.

Die Grundwasserströmungsverhältnisse werden durch den für das obere Grundwasservorkommen relevanten Hauptvorfluter Regnitz bestimmt. Dementsprechend fließt das Grundwasser nach Westen.

Geänderte Randbedingungen³⁹

„Im Jahr 2003 wurde das Projekt Beregnungsleitung von der Regnitz zum Knoblauchland fertig gestellt und die Beregnungsbrunnen anschließend außer Betrieb genommen. Diese Maßnahme kann einen Grundwasseranstieg im oberen Grundwasservorkommen bedingen, wenn die Beregnungsbrunnen diese im Vorfeld erschlossen haben. Bei diesbezüglicher Auswertung (...) zeigt sich, dass die höchsten Grundwasserstände in den Jahren 1997, 1998 und 1999 (...) bzw. in den Jahren 1997, 1998 und 2001(...) gemessen wurden. Die Beileitung von Wasser aus dem Regnitzquartär und die Abschaltung von Brunnen der Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) Knoblauchland haben danach zumindest bisher in den v.g. Grundwassermessstellen keinen erkennbaren Einfluss auf die Höchstwasserstände. Eine Verringerung der in früheren Jahren eingetretenen tiefen Niedrigwasserstände im Herbst ist derzeit erkennbar. Die Grundwasserschwankungsbreite kann deshalb unter den derzeitigen Randbedingungen ab dem Jahr 2005 mit rd. 1 m als deutlich verringert eingestuft werden“.

- **Genutztes Grundwasser:**

Im Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich von Herboldshof die Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) Knoblauchland. Die TGA Knoblauchland wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung (ZWK) in Fürth-Mannhof betrieben. Sie besteht aus 5 Quartärbrunnen mit 1.100.000 m³/a, die Grundwasser aus den quartären Talfüllungen der Regnitz, und zwei Brunnen die je 2.500.000 m³/a Tiefengrundwasser aus dem Gipskeuper (Lehrberg-schichten bis Benker Sandstein) fördern. „Das unterirdische Einzugsgebiet der Brunnen erstreckt sich südlich nach Vach und südöstlich über Herboldshof, Steinach, Bislohe in Richtung Buch bis über die B4 hinaus. Das

³⁸ Vgl. Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 3, Sept. 2008

³⁹ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 3, Sept. 2008

Grundwasservorkommen im Quartär und Sandsteinkeuper sind von regional hoher wasserwirtschaftlicher Bedeutung⁴⁰.

„Direkt nördlich des Wasserschutzgebietes der TGA Knoblauchland grenzt das Wasserschutzgebiet der TGA Eltersdorfer Gruppe an das der TGA Knoblauchland an. Das geplante Einrichtungszentrum Fürth/Steinach liegt somit außerhalb des Wasserschutzgebietes bzw. des unterirdischen Einzugsgebietes der Brunnen der Eltersdorfer Gruppe. Allerdings infiltriert der Bucher Landgraben, der den Vorfluter für das aus dem Bebauungsgebiet abzuleitenden bauzeitliche Grundwasser/ Niederschlagswasser darstellt, oberstromig der Fassungen der TGA Knoblauchland über 10% seines Abflusses und trägt somit zur Grundwasserneubildung im genutzten Grundwasserleiter bei⁴¹“.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich außerdem Wassergewinnungsanlagen bzw. Brunnen, für die kein Schutzgebiet ausgewiesen ist. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Brauchwasserbrunnen

„Diese Brunnen verfügen nur über geringe wasserrechtliche Entnahmeraten von i. allg. 3 l/s. Qualitative und quantitative Auswirkungen des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach auf diese Brunnen sind nicht zu erwarten. Auch die außerhalb des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach befindlichen in den Lehrbergschichten bis Benker Sandstein verfilterten Tiefbrunnen werden von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen Die Bedeutung dieser Brunnen ist aufgrund der Herstellung der Beregnungswasserleitung von der Regnitz als untergeordnet einzustufen⁴²“.

Ein Wasserschutzgebiet ist rechtskräftig festgesetzt. Eine künstliche Beeinflussung der hydrodynamischen Verhältnisse ist durch die Wasserwerksbrunnen nicht auszuschließen.

Die nicht versiegelten Böden im Plangebiet werden mit Ausnahme von zwei Lagerflächen ausschließlich als Ackerflächen und für den Erwerbsgartenbau genutzt.

▪ **Oberflächengewässer⁴³:**

„Hauptvorfluter im Untersuchungsraum ist die von Süd nach Nord fließende Regnitz, ein Gewässer 1. Ordnung. Alle der Regnitz zufließenden, untergeordneten Wasserläufe haben eine auf die Regnitz gerichtete Fließrichtung (im Allgemeinen nach Westen bis Nordwesten).

Bucher Landgraben

Der Bucher Landgraben liegt in Höhe der geplanten Autobahnanschlussstelle ca. 150 m westlich des Frankenschnellweges und verläuft ab Herboldshof in den Wasserschutzgebieten der TGA'n Knoblauchland und Eltersdorfer Gruppe, die er auf einer Länge von etwa 700 m bzw. von ca. 1,4 km quert. Der Mittelwasserabfluss beträgt nach Angabe des WWA Nürnberg 120l/s.

Bisloher Landgraben

Der Bisloher Landgraben liegt 600 bis 900 m südlich des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach und quert die BAB A 73 bei Km 27,373. Der Bisloher Landgraben mündet ca. 150 m westlich der BAB A 73 in den o.g. Bucher Landgraben. Der Mittelwasserabfluss beträgt nach Angabe des WWA Nürnberg 10l/s.

Flurgraben

Rund 200 m nordöstlich der Weiherkette in der Schmalau befindet sich ein ca. 270 m langer Flurgraben, der das angrenzende Gebiet nach Osten in den unterstromig der o.g. Weiherkette gelegenen Graben entwässert.

⁴⁰ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 5, Sept. 2008

⁴¹ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 5, Sept. 2008

⁴² Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 5, 6, Sept. 2008

⁴³ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 6, 7, Sept. 2008

Der Flurgraben beginnt bei der Autobahnböschung im Bereich Steinacher Straße und verläuft dann parallel in einem Abstand von rund 30 m parallel zum Bucher Landgraben. Am Ortsanfang von Herboldshof mündet er bereits im Wasserschutzgebiet der TGA Knoblauchland in den Bucher Landgraben. Die Gewässerlänge des Flurgrabens zwischen der Steinacher Straße westlich der BAB A 73 und dem Wasserschutzgebiet der TGA Knoblauchland beträgt ca. 550 m.

Herboldshofer Landgraben

Der Herboldshofer Landgraben liegt ca. 400 m nördlich des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach. Der Herboldshofer Landgraben ist ein künstlich angelegtes Gerinne und verläuft fast gänzlich im Wasserschutzgebiet der TGA Knoblauchland. Der Herboldshofer Landgraben fällt zeitweise trocken, wobei der Mittelwasserabfluss nach Angabe des WWA Nürnberg 10 l/s beträgt“.

Östlich von Herboldshof, ca. 120 m vom Frankenschnellweg entfernt, liegt ein Speicherbecken des Wasserverbandes Knoblauchland (das Speicherbecken mit Pumpwerk des WVK wird voll betrieben) neben dem Bewässerungsbrunnen „Herboldshof Nr. 48“ bzw. Wasserbuchnummer 130 der Stadt Fürth (der Brunnen, der den Benkersandstein erschloss ist zurückgebaut).

Der Teich liegt im Wasserschutzgebiet (Zone III) der TGA Knoblauchland. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

4.6.5 Schutzgüter Klima und Luft

Das Mittelfränkische Becken und damit auch dessen Untereinheit Knoblauchland gehört zu den niederschlagsärmsten Regionen Bayerns und zu den wärmsten Gebieten in Deutschland.

Das jährliche Temperaturmittel liegt bei ca. 8,5 °C, und die Niederschlagsmengen liegen zwischen 500 und 600 mm. Das Knoblauchland ist mit seinem hohen Anteil an Feldern, Gartenbau land und Grünland ein wirksames und ausgedehntes Kaltluftproduktionsgebiet.



Das Bebauungsplangebiet liegt eingegrenzt zwischen den Gewerbeflächen der Schmalau und dem Frankenschnellweg.

Mit der Bahnausbaustrecke Nürnberg - Ebersfeld (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene 8) und der S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg – Forchheim sind weitere Eingrenzungen der Fläche durch Verkehrsanlagen geplant.

Flächen mit Funktionen für die Luftreinhaltung und die Frischluftproduktion, z. B. geschlossene Waldflächen, finden sich im Untersuchungsraum nicht. Frischluftschneisen bzw. Kaltluftabflussbahnen sind durch die Lage an der BAB A 73 und dem Industriegebiet Schmalau ebenfalls nicht vorhanden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

4.6.6 Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung



Ein Teil des Knoblauchlandes östlich des Frankenschnellweges liegt innerhalb des Stadtgebietes von Fürth und wird durch die intensiv genutzte Kulturlandflächen bestimmt.

Das Plangebiet liegt als Teil dieser intensiv landwirtschaftlich genutzten und strukturarmen Kulturlandschaft des Knoblauchlandes isoliert zwischen der stark frequentierten und raumtrennenden Trasse der A 73 und dem Gewerbegebiet Schmalau.

Das durch das Vorhaben betroffene Plangebiet befindet sich innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Qualität. Das Landschaftsbild ist bereits beeinträchtigt und in seiner Wertigkeit als gering einzustufen. Belebende landschaftliche Strukturelemente sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Verstärkt durch die Lärmbelastungen in der Einflugschneise des Nürnberger Flughafens besitzt dieser Landschaftsraum ausschließlich ein geringes Naherholungspotential.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Erholungsmöglichkeiten vorhanden. Östlich der BAB A 73 sind für die Nah- und Kurzzeiterholung allenfalls die Weiherkette östlich von Steinach am östlichen Rand des Untersuchungsraumes und die Gründlachgliederung (ca. 1.000 m bis 1.500 m nördlich des Plangebietes) geeignet.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

4.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

▪ Kulturgüter:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist mit dem Schreiben vom 11.09.2003 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hin, „dass aufgrund der bekannten Funddichte im Nahbereich des Planungsgebietes“ die Notwendigkeit von bauvorgreifenden Sondagen oder flächigem Bodenabtrag unter archäologischer Anleitung besteht.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich in der Ortslage von Steinach folgende Gebäude in die Denkmalliste:

- **Steinach 2** – Eingeschossiges Bauernhaus, Straßengiebel mit klassizistischen Eckvolumen und Urnenaufsätzen, bez. 1850., Flur- Nr. 650 [Gemarkung Steinach]
- **Steinach 6** – Zweigeschossige, zum Schloss gehörige Anlage, 17.Jh. Flur- Nr. 638/3 [Gemarkung Steinach]
- **Steinach 7** – Ehem. Schloss, zweigeschossiger Rechteckbau mit Satteldach, Treppenturm, 1659 - 1661, Umfassungsmauer mit gegiebelten Decksteinen und Portal, Gartenportal; zugehörig Fachwerkscheune, 18 Jh., Flur- Nr. 638 [Gemarkung Steinach]
- **Steinach 10** – Vogtshaus des Schlosses, zweigeschossiges Satteldachhaus, 17.Jh. Flur- Nr. 638/2 [Gemarkung Steinach]

▪ Siedlung:



Südlich an das Plangebiet grenzt das Dorfgebiet Steinach an. Die Ortslage ist durch das Vorhaben direkt nicht betroffen. Durch den Bebauungsplan wird jedoch die Ortslage von Steinach nach Norden abgegrenzt.

Durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg Ebensfeld, die Autobahn BAB A 73 und die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg-Forchheim befindet sich das Dorfgebiet Steinach in einer Insellage. Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung bestehen ausschließlich nach Süden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den geplanten Bahntrassen stellt sich die Ortslage von Steinach zunehmend als Insel dar.

▪ **Landwirtschaft:**

Durch das Vorhaben gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 11,8 ha im Untersuchungsraum verloren.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist hinsichtlich der Landwirtschaft und der Verstärkung der Insellage des Ortsteils Steinach betroffen.

4.6.8 Wechselwirkungen

Es gehen Wechselwirkungen von der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen und erwerbsgartenbaulichen Nutzung des überwiegenden Teils des Planungsgebietes aus. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Boden (Düngung) und Wasser (Düngung) sowie Tier- und Pflanzenwelt (artenarme Vegetationsbestände und entsprechende Tiergemeinschaften).

4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung größtenteils weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch die bestehenden Gewerbebetriebe könnten ihren Betrieb aufrechterhalten bzw. ausweiten.

Die bestehenden Defizite in den Schutzgütern Boden, Wasser und Tier- und Pflanzenwelt durch die intensiven landwirtschaftlichen und erwerbsgartenbaulichen Nutzung (Düngung) und die artenarmen Vegetationsbestände des überwiegenden Teils des Planungsgebietes bleiben bestehen.

4.8 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse)

Zur Bestimmung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bedarf es einer differenzierten Betrachtung seiner Anlagen sowie des Betriebes. Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekten.

- Baubedingte Effekte sind alle jene, die eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (deren Einzelkomponenten und Wirkungszusammenhänge) während der Bauphase der Anlagen und Gebäude vorübergehend, also zeitlich begrenzt, verursachen (z. B. Zerstörung von Vegetation und Lebensräumen von Tieren, Verschmutzung durch Stäube). An baubedingten Wirkungen kommen vor allem Immissionen wie Lärm, Abgase und Stäube aus Bautätigkeiten in Betracht.
- Anlagebedingte Effekte sind überwiegend dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst, wie z. B. möglicher Flächenverlust, Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, Zerschneidung von Funktionszusammenhängen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, kultureller Güter sowie aller Sachgüter und angrenzender Nutzungen mit Bedeutung für die Umwelt.
- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen sind mögliche Immissionen durch Geräusche (Lärm), Licht, Wärme, Abluft, Abgase und Abwasser aus Betrieb sowie Zu- und Abfahrten.

4.8.1 Schutzgut Mensch

Schallimmissionen

Die Geräuschsituation aus dem Betrieb des Einrichtungszentrums wird durch den zu- und abfahrenden Verkehr, den Parkplatzbetrieb, den Liefer- und Ladebetrieb sowie die allgemeinen Betriebsgeräusche (Be- und Entlüftung) bestimmt.

Nach Westen wird das Plangebiet durch die BAB A 73 bzw. durch die geplante Bahntrasse Nürnberg – Ebersfeld begrenzt. Nach Osten grenzt das geplante Sondergebiet unmittelbar an das Industriegebiet Schmalau bzw. an die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg - Forchheim an. Die unbebauten Flächen im nördlichen Anschluss werden für die Landwirtschaft und den Gartenbau genutzt bzw. ebenfalls bebaut.

Im Einwirkungsbereich der Geräusche aus dem Betrieb des Einrichtungszentrums befinden sich im Süden Siedlungsflächen des Fürther Ortsteiles Steinach und im Westen Siedlungsflächen des Ortsteiles Herboldshof.

Hinsichtlich der lärmschutztechnischen Anforderungen wird auf die Ausführungen der **Schalltechnischen Untersuchung des Institutes für Umweltschutz und Bauphysik (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH / Bericht Nr. 15407-2 vom 18.11.2003, Bericht 15407-2 vom 19.09.2008 und der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchungen vom 05.06.2012)** Anlage 8.6, verwiesen.

Aufgabenstellung

„Der Bau der Autobahnanschlussstelle und der Verbindungsstraße werden im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens nach 16. BImSchV [2] beurteilt“.

Der Bau des Möbelmarktes und des Baumarktes wird im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens behandelt.

„In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung soll für das Bebauungsplanverfahren die Lärmbelastung durch das Einrichtungszentrum nach DIN 18005 [3] in Verbindung mit [4]) beurteilt werden. Für die Genehmigung und den Betrieb des Einrichtungszentrums wird gem. DIN 18005 die Berechnung und Beurteilung nach TA Lärm [5] durchgeführt.“⁴⁴.

⁴⁴ Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 3, 05.06.2012

Beurteilungskriterien

Gem. den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung (DIN 18005) sind für die verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebaul. Planung (DIN 18005) Auszug der planungsrelevanten schutzbedürftigen Nutzungen	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht ⁴⁵
Bei allgemeinen Wohngebieten (WA) und Kleinsiedlungsgebieten (WS)	55	45 bzw. 40
Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)	60	50 bzw. 45
Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)	65	55 bzw. 50
Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Für die Genehmigung der Betriebe gilt die TA Lärm, welche dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG unterliegen. Sie legt unter Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte fest, welche für unterschiedliche Nutzungen, entsprechend Baunutzungsverordnung, in Tages- und Nachtwerte eingeteilt sind. Für sonstige Sondergebiete gibt es keine eigenen Immissionsrichtwerte; deshalb sind hier die Werte für Gewerbegebiete maßgeblich.

Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.1 der TA Lärm				
Buchstabe gem. Nr. 6.1 der TA Lärm	Gebietsbeschreibung (auszugsweise)	Abk. nach BauNVO	Tag 6 Uhr bis 22 Uhr	Nacht 22 Uhr bis 6 Uhr
b	Gewerbegebiete	GE	65 dB (A)	50 dB (A)
c	in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	MI, MD, MK	60 dB (A)	45 dB (A)
d	in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	WA	55 dB (A)	40 dB (A)

Schallemissionen

Die Geräuschsituation aus dem Betrieb des Einrichtungszentrums wird durch den Parkplatzbetrieb, den Liefer- und Ladebetrieb sowie die allgemeinen Betriebsgeräusche (Be- und Entlüftung) bestimmt.

- **Parkplätze**
Die Ermittlung erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz auf Grundlage der Angaben des Verkehrsgutachtens von Prof. Kurzack (Anlage 8.9).
„Für die Berechnung der Schallimmissionen sind die Öffnungszeiten der Märkte relevant. Da beide Märkte nur tagsüber (9.00 Uhr bis 20.00 Uhr) geöffnet haben, werden für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ keine Parkbewegungen angesetzt“⁴⁶.
- **Parkplatzzufahrten**
Die Parkplatzzufahrten werden wie Straße nach RLS-90 berechnet. Dabei wird eine Geschwindigkeit von 30 km/h angesetzt.
- **Ladezonen**
Die Anlieferung erfolgt nur innerhalb des Beurteilungszeitraumes „Tag“ (6.00 bis 22.00 Uhr). Die Anzahl der zu entladenen LKW's wurde gem. den Angaben des Auftraggebers festgelegt.

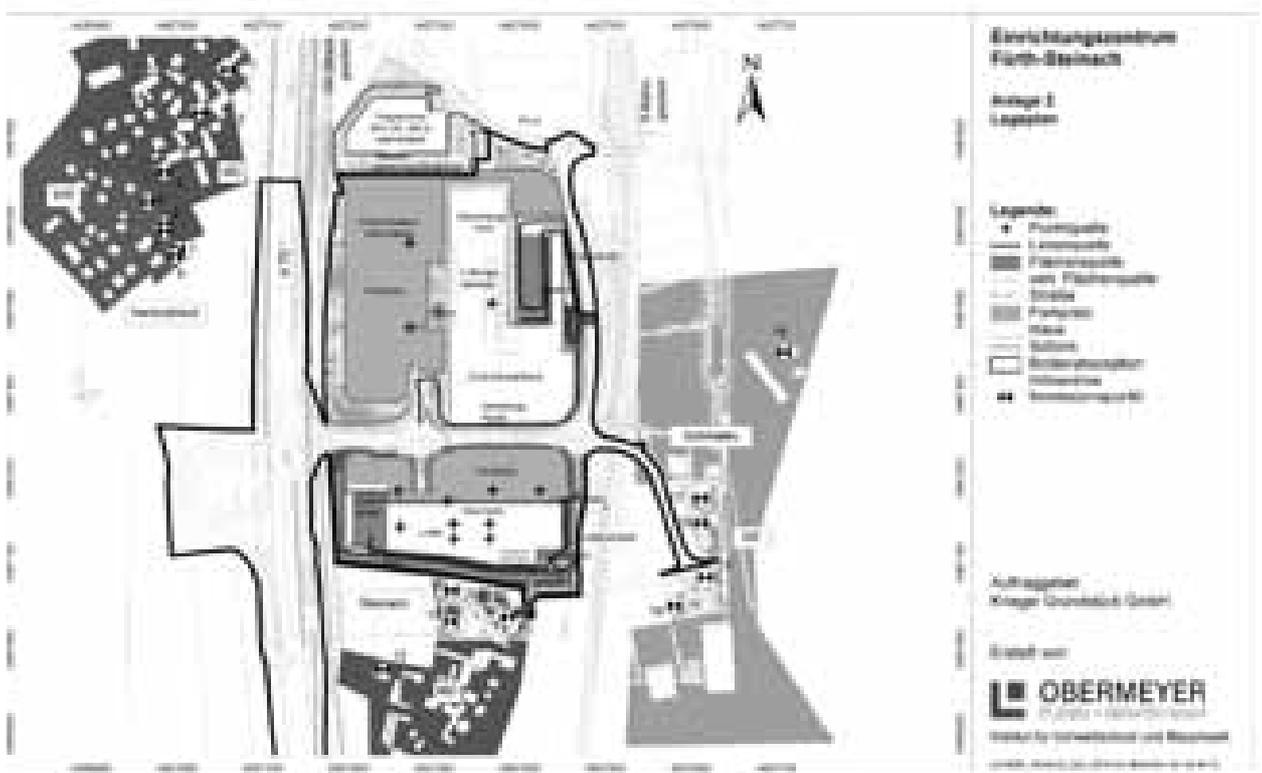
⁴⁵ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

⁴⁶ Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 13, 05.06.2012

- **Lieferverkehr**
Der Lieferverkehr zu den beiden Märkten erfolgt über die Parkplätze.
- **Lüftungsanlagen und Klimazentrale**
„Auf dem Dach des Einrichtungshauses sollen Lüftungsgeräte, eingehaust in schalldämmter Lüftungszentrale, versehen mit Schalldämpfern am Ein- und Austritt angebracht werden. Auf dem Dach des Baumarktes sollen 5 Lüfter errichtet werden. Fabrikat, Typ und somit Schalleistungspegel der Lüfter stehen bereits fest (je 65 dB(A) bei der Zu- und Abluft) und werden bei den Schalltechnischen Berechnungen entsprechend als Schallquellen angesetzt“⁴⁷.

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen

Für die Ermittlung der Schallimmissionen wurden Einzelpunktberechnungen an der nächstgelegenen Bebauung (18 Immissionsorte) durchgeführt. Bei der Berechnung wurden die Topographie und vorhandene Hindernisse berücksichtigt. Südlich des Baumarktes ist ein Wall vorgesehen. Für die Berechnung wurde eine Höhe von 4,0 m angesetzt.



Lageplanskizze der Immissionsorte

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung nach den Kriterien der TA Lärm werden in den Tabelle 4, 5 und 6 der Untersuchungen dargestellt⁴⁸.

Weder an Werk,- noch an Sonn- und Feiertagen werden die festgelegten Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten überschritten.

⁴⁷ Obermeyer Planen und Beraten Gmbh, Schalltechnische Untersuchung, S. 15, 05.06.2012

⁴⁸ Obermeyer Planen und Beraten Gmbh, Schalltechnische Untersuchung, S. 18, 19.09.2008

Tabelle 4: Beurteilungspegel aus dem Einrichtungszentrum, berechnet nach den Kriterien der TA Lärm, werktags

Berechnungspunkt		Ge- schoss	Ge- bietsein- stufung	Immissions- richtwertanteil (IRWA)		Beurteilungs- pegel		Pegeldifferenz zum IRWA		Überschreitung des IRWA			
ID- Nr.	Adresse/ Fassadenrichtung			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Herboldshof 5 SO	EG	MD	54	39	44	7	-10,0	-22,7	nein	nein		
		1.OG	MD	54	39	46	7	-8,0	-22,4	nein	nein		
2	Herboldshof 7a S	EG	MD	54	39	45	10	-9,0	-29,8	nein	nein		
		1.OG	MD	54	39	48	9	-6,0	-30,0	nein	nein		
3	Herboldshof 8 S	EG	MD	54	39	42	7	-12,0	-32,3	nein	nein		
		1.OG	MD	54	39	44	7	-10,0	-32,0	nein	nein		
4	Zum Ried 4 O	EG	VA	49	34	43	7	-6,0	-27,4	nein	nein		
		1.OG	VA	49	34	45	8	-4,0	-28,9	nein	nein		
5	Zum Ried 8 NO	EG	VA	49	34	44	7	-5,0	-27,3	nein	nein		
		1.OG	VA	49	34	46	7	-3,0	-27,0	nein	nein		
6	Zum Ried 8 SO	EG	VA	49	34	43	7	-6,0	-27,5	nein	nein		
		1.OG	VA	49	34	45	8	-4,0	-28,1	nein	nein		
7	Zum Ried 10 NO	EG	VA	49	34	43	9	-6,0	-29,1	nein	nein		
		1.OG	VA	49	34	46	10	-3,0	-24,7	nein	nein		
8	Zum Ried 10 SO	EG	VA	49	34	43	9	-7,0	-29,9	nein	nein		
		1.OG	VA	49	34	45	9	-5,0	-29,5	nein	nein		
9	Steinach 9a N	EG	MD	54	39	44	24	-10,0	-19,0	nein	nein		
		1.OG	MD	54	39	48	25	-6,0	-14,2	nein	nein		
10	Steinach 13 N	EG	MD	54	39	46	23	-8,0	-17,5	nein	nein		
		1.OG	MD	54	39	49	23	-5,0	-16,8	nein	nein		
		2.OG	MD	54	39	50	25	-4,0	-14,3	nein	nein		
11	Steinach 13 W	EG	MD	54	39	43	22	-11,0	-17,8	nein	nein		
		1.OG	MD	54	39	45	23	-9,0	-16,2	nein	nein		
		2.OG	MD	54	39	46	25	-8,0	-14,7	nein	nein		
12	Steinach 16c N	EG	MD	54	39	43	22	-11,0	-17,8	nein	nein		
		1.OG	MD	54	39	46	22	-8,0	-17,1	nein	nein		
13	Steinach 44a N	EG	MD	54	39	44	17	-10,0	-22,3	nein	nein		
		1.OG	MD	54	39	45	18	-9,0	-21,7	nein	nein		
14	In der Schmalau 23	EG	GE	59	44	43	13	-16,0	-31,2	nein	nein		
		1.OG	GE	59	44	45	14	-14,0	-30,7	nein	nein		
15	In der Schmalau 18	EG	GE	59	44	43	13	-16,0	-32,1	nein	nein		
		1.OG	GE	59	44	44	13	-15,0	-31,7	nein	nein		
16	In der Schmalau 24	EG	GE	59	44	43	13	-16,0	-31,8	nein	nein		
17	In der Schmalau 24a	1.OG	GE	59	44	43	13	-16,0	-31,4	nein	nein		
18	Waldener Straße 27	EG	GE	59	44	41	10	-18,0	-34,8	nein	nein		

IRWA: Immissionsrichtwertanteile (s. Kap. 2.4) zur Berücksichtigung der Vorbelastung aus sonstigen Gewerbeflächen

Bem.: Die Beurteilungspegel stellen die aufgerundeten berechneten Pegelwerte dar. Die Pegeldifferenzen wurden aus den nicht aufgerundeten Pegelwerten gebildet.

Tabelle 4: Beurteilungspegel aus dem Einrichtungszentrum einschließlich Lüfter, berechnet nach den Kriterien der TA Lärm, werktags

Tabelle 5: Beurteilungspegel aus dem Einrichtungszentrum (ausschließlich Lüfter), berechnet nach den Kriterien der TA Lärm, sonn- und feiertags

ID-Adressnr. Fassadenrichtung	Berechnungspunkt Geschoss	Gebäudeein- stufung	Immissions- schwärtwert (BfWA)		Beurteilungs- pegel (Lr (dB(A)))		Pegeldifferenz zum IRWA (dB (dB(A)))		Überschreitung des IRWA ja / nein	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
4. Zum Ried 4 O	EG	WA	49	34	10	7	-29,9	-27,4	nein	nein
	1.OG	WA	49	34	10	8	-29,4	-26,9	nein	nein
5. Zum Ried 8 NO	EG	WA	49	34	10	7	-29,9	-27,3	nein	nein
	1.OG	WA	49	34	10	7	-29,9	-27,0	nein	nein
6. Zum Ried 8 SO	EG	WA	49	34	9	7	-40,0	-27,5	nein	nein
	1.OG	WA	49	34	11	8	-28,8	-25,1	nein	nein
7. Zum Ried 10 NO	EG	WA	49	34	12	9	-37,6	-25,1	nein	nein
	1.OG	WA	49	34	12	10	-37,2	-24,7	nein	nein
8. Zum Ried 10 SO	EG	WA	49	34	11	9	-28,4	-25,9	nein	nein
	1.OG	WA	49	34	11	9	-28,0	-25,5	nein	nein

Tabelle 5: Beurteilungspegel aus dem Einrichtungszentrum (ausschließlich Lüfter), berechnet nach den Kriterien der TA Lärm, sonn- und feiertags

Tabelle 6: Kurzzeitige Geräuschspitzen

ID-Adressnr. Fassadenrichtung	Berechnungspunkt Geschoss	Gebäudeein- stufung	Schwermet- Spitzenwert nach TA Lärm (dB(A))		Schwermet- Spitzenwert Einrichtungszentrum (dB(A))		Schwermet- Spitzenwert Lüfter (dB(A))	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1. Werkschiff 1 NO	EG	MC	90	80	74,8	63,2	43,2	31,6
	1.OG	MC	90	80	74,8	63,2	43,2	31,6
2. Werkschiff 7a S	EG	MC	90	80	74,1	62,5	37,9	26,3
	1.OG	MC	90	80	74,1	62,5	37,9	26,3
3. Werkschiff 8 S	EG	MC	90	80	73,2	61,6	34,4	22,8
	1.OG	MC	90	80	73,2	61,6	34,4	22,8
4. Zum Ried 4 O	EG	WA	85	70	72,2	60,6	34,9	23,3
	1.OG	WA	85	70	72,2	60,6	34,9	23,3
5. Zum Ried 8 NO	EG	WA	85	70	72,2	60,6	34,9	23,3
	1.OG	WA	85	70	72,2	60,6	34,9	23,3
6. Zum Ried 8 SO	EG	WA	85	70	72,2	60,6	34,9	23,3
	1.OG	WA	85	70	72,2	60,6	34,9	23,3
7. Zum Ried 10 NO	EG	WA	85	70	72,2	60,6	34,9	23,3
	1.OG	WA	85	70	72,2	60,6	34,9	23,3
8. Zum Ried 10 SO	EG	WA	85	70	72,2	60,6	34,9	23,3
	1.OG	WA	85	70	72,2	60,6	34,9	23,3
9. Werkschiff 10 S	EG	MC	90	80	75,4	63,8	44,8	33,2
	1.OG	MC	90	80	75,4	63,8	44,8	33,2
10. Werkschiff 12 S	EG	MC	90	80	76,1	64,5	45,5	33,9
	1.OG	MC	90	80	76,1	64,5	45,5	33,9
11. Werkschiff 12 W	EG	MC	90	80	76,8	65,2	46,2	34,6
	1.OG	MC	90	80	76,8	65,2	46,2	34,6
12. Werkschiff 14 S	EG	MC	90	80	77,5	65,9	46,9	35,3
	1.OG	MC	90	80	77,5	65,9	46,9	35,3
13. Werkschiff 14a S	EG	MC	90	80	78,2	66,6	47,6	36,0
	1.OG	MC	90	80	78,2	66,6	47,6	36,0
14. Im der Schornstein 22	EG	CB	90	80	78,9	67,3	48,3	36,7
	1.OG	CB	90	80	78,9	67,3	48,3	36,7
15. Im der Schornstein 18	EG	CB	90	80	79,6	68,0	49,0	37,4
	1.OG	CB	90	80	79,6	68,0	49,0	37,4
16. Im der Schornstein 24	EG	CB	90	80	80,3	68,7	49,7	38,1
	1.OG	CB	90	80	80,3	68,7	49,7	38,1
17. Im der Schornstein 20a	EG	CB	90	80	81,0	69,4	50,4	38,8
	1.OG	CB	90	80	81,0	69,4	50,4	38,8
18. Im der Schornstein 22	EG	CB	90	80	81,7	70,1	51,1	39,5
	1.OG	CB	90	80	81,7	70,1	51,1	39,5

Tabelle 6: Kurzzeitige Geräuschspitzen

Beurteilung der Immissionsergebnisse (gem. schalltechnischer Untersuchungen (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH/ Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, 05.06.2012:

„Zur Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Einrichtungszentrum wurden Immissionsrichtwertanteile zur Berücksichtigung der Vorbelastung aus sonstigen Gewerbebetrieben entsprechend der TA Lärm und der DIN 18005 festgelegt. Die höchsten Beurteilungspegel treten in Steinach auf.

„Die höchsten Beurteilungspegel treten mit 50 dB(A) tags am Gebäude Steinach 12 an der Nordfassade im 2.OG in Steinach auf. Im Beurteilungszeitraum „Tag“ ist hier die Ladezone des Baumarkts die maßgebliche Lärmquelle. Der Lärm aus der Ladezone und aus dem Lieferverkehr wird an den untersuchten Immissionsorten in Steinach durch den geplanten Wall um bis zu 3 dB gemindert..... Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind also nicht zu erwarten. In der Nacht sind nur die Lüfter in Betrieb. Von diesen gehen keine kurzzeitigen Schallimmissionen aus, welche die o.g. Schalleistungspegel um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Damit sind auch die Immissionsrichtwerte für die Nacht nicht durch Geräuschspitzen um mehr als 20 dB(A) überschritten“.⁴⁹

„Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass mit dem vorgelegten Planungskonzept und dem bereits planerisch vorgesehenem 4,0 m hohen Wall an der südlichen Grundstücksgrenze die festgelegten Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft des Einrichtungszentrums sowohl werktags als auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind nicht zu erwarten.

Zur Realisierung des Bebauungsplans NR. 390 in Fürth-Steinach werden folgende Randbedingungen erforderlich:

- Errichtung eines 4,0 m hohen Walls an der südlichen Grundstücksgrenze des Bebauungsplangebiets
- Keine Lautsprecherbeschallung auf der Südseite des Baumarkts“⁵⁰.

Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nach den Kriterien der DIN 18005 und der TA Lärm nicht erforderlich.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden Befürchtungen geäußert, dass es, aufgrund der geplanten (Glas)fassade des Höffner- Einrichtungshauses, zu Schallreflexionen in Richtung Herboldshof kommen wird.

Nach Aussage des Fachgutachters⁵¹ wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 390 „das Einrichtungshaus und das Teppichhaus sowohl als Abschirmungen als auch als Reflektoren bei den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt. Als Reflexionseigenschaft wurden jeweils schallharte Flächen angesetzt. Die Berechnungen erfolgten für die Schallquellen des Bebauungsplans nach TA-Lärm. Das Ergebnis war, dass mit den angesetzten Lärmschutzmaßnahmen die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Die Einwände hinsichtlich Reflexionen aus den bestehenden bzw. geplanten öffentlichen Verkehrswegen in Richtung Herboldshof sind nicht unbegründet. Diese Betrachtungen waren nicht Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung.“

Aus diesem Grunde wurden die Auswirkungen möglicher Schallreflexionen des von der geplanten Güterzugstrecke und der Autobahn A 73 ausgehenden Verkehrslärms auf den Ortsteil Herboldshof von den Lärmsachverständigen des Büros OBERMEYER Planen + Beraten GmbH in den „Schalltechnischen Berechnungen“ vom 16.11.2012 untersucht. Ergebnis ist, dass es durch Schallreflexionen an den Fassaden der Gebäude im Plangebiet (Einrichtungshaus und Baumarkt) zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Schallimmissionen in Herboldshof und insbesondere nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommen wird⁵².

⁴⁹ Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 19ff, 05.06.2012

⁵⁰ Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 23, 05.06.2012

⁵¹ Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, mail vom 11.10.2012

⁵² geringfügige Schallreflexionen erwarten die Sachverständigen allenfalls an der Fassade des im Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 390a geplanten Teppichhauses. Diese können aber durch eine schallabsorbierende Fassadenausführung, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 390a abgesichert werden kann, ebenfalls auf eine nicht mehr wahrnehmbare Größenordnung reduziert werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es durch die im Zusammenhang mit der geplanten Autobahnanschlussstelle vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn zu einer deutlichen Verringerung der (Gesamt-) Lärmbelastung in Herboldshof im Vergleich zur gegenwärtigen Situation in einer Größenordnung von 5 db(A) tags und 3 db(A) nachts kommen wird. Diese spürbare Entlastung der Bevölkerung von Herboldshof steht in kausalem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 390, weil die Realisierung der seit langem geplanten Autobahnanschlussstelle Steinach und der damit einhergehenden Lärmschutzmaßnahmen nur durch die finanzielle Beteiligung des Trägers der im Plangebiet geplanten Vorhaben möglich wird.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden bei Realisierung und Einhaltung der o.g. Maßnahmen nicht erwartet.

Lufthygiene

Durch den Betrieb und insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kunden und Zulieferer) ist zeitweise mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen. Die möglichen Auswirkungen des neuen Einrichtungszentrums auf die Luftschadstoffbelastung der unmittelbaren Umgebung wird in einem eigenen Gutachten betrachtet.

Hinsichtlich der lufthygienischen Anforderungen wird auf die Ausführungen der Lufthygienischen Untersuchung (Anlage 8.7) der Firma IMA, Richter und Röckle, Niederlassung Stuttgart vom Februar 2004 und vom Juni 2012 verwiesen.

In den Gutachten von 2004 wie auch 2012 wurden im Zuge der erforderlichen Planungen und Genehmigungen eine Prognose der zu erwartenden verkehrsbedingten Schadstoffemissionen und -immissionen erstellt. In Abstimmung mit den Behörden wurde festgelegt, dass der Autobahnanschluss Steinach, die Westumfahrung Bislohe, die Nordumfahrung Vach, die Umfahrung Herboldshof und die Sperrung des Bahnüberganges Steinach sowohl im Nullfall (keine Realisierung des Einrichtungszentrums und des Baumarktes) als auch im Planfall berücksichtigt werden.

Durch den Einsatz eines Simulationsmodells wurde auf Basis der Emissionsdaten die Ausbreitung der Luftschadstoffe simuliert. „Die Resultate werden gemäß den Anforderungen der novellierten TA Luft unter Zugrundelegung einer meteorologischen Zeitreihe (stundenfeine Messwerte von Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Turbulenzzustand der Atmosphäre) unter Berücksichtigung chemischer Umwandlung der Stickoxide ausgewertet“⁵³. Datengrundlage waren die Angaben der Verkehrszahlen, die durch das Büro Prof. Kurzak im Rahmen des Verkehrsgutachtens⁵⁴ erarbeitet worden sind.

Betrachtet wurden 2012⁵⁵ die Luftschadstoffkomponenten NO₂ und die Feinstäube PM₁₀ und PM_{2,5} jeweils für den (fortgeschriebenen) Ist-Zustand und den Planfall sowie das Bezugsjahr.

„Berechnet wurden der "Nullfall" (ohne AS und ohne Einrichtungszentrum, Baumarkt und Teppichhaus, auch als "Ist" bezeichnet) und der "Planfall" (mit AS und mit Einrichtungszentrum, Baumarkt und Teppichhaus, auch als "Plan" bezeichnet). Das Bezugsjahr für diese Untersuchung ist das Jahr 2020.

Im Ergebnis sind folgende Kernaussagen festzuhalten:

- Fahrbahnbereiche gelten in der Luftreinhaltung allgemein als Bereiche, in denen sich Menschen nicht dauerhaft aufhalten. Sie werden daher i. a. nicht beurteilt.
- Überschreitungen in den Fahrbahnbereichen der Autobahn, nur bei NO₂ auch in den Fahrbahnbereichen der Anschlussstelle und in den Fahrbahnbereichen von Teilen des öffentlichen Straßennetzes sind im wesentlichen auf die sehr konservativ angesetzte städtische Hintergrundbelastung zurück zu führen, weniger auf die durch den berechneten Kfz-Verkehr verursachten Zusatzbelastung.
- **NO₂-Jahresmittelwerte:** Außerhalb der Fahrbahnbereiche wird der Beurteilungswert für den Jahresmittelwert NO₂ von 40 µg/m³ überall im Untersuchungsgebiet im Bezugsjahr 2020 sowohl im Nullfall als auch im Planfall eingehalten.
- **NO₂-Kurzzeitwerte:** Außerhalb der Fahrbahnbereiche, insbesondere der Autobahn, wird der Grenzwert für die Anzahl der Überschreitungen einer NO₂-Konzentration von 200 µg/ von maximal 18 Stundenmittelwerten überall im Untersuchungsgebiet im Bezugsjahr 2020 sowohl im Nullfall als auch im Planfall eingehalten.

⁵³ Lufthygienische Untersuchungen (Kurzbericht zu den Ergebnissen der Verkehrsimmissionsprognosen im Zuge der Planungen zum „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“ Bebauungsplan 390), Seite 5, IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004

⁵⁴ Das Verkehrsgutachten liegt als Anlage 8.9 der Begründung bei.

⁵⁵ Vorab- Auszug 21.06.2012 zu Immissionsprognose verkehrsbedingter Luftschadstoffe für die geplante Autobahnanschlussstelle und ein geplantes Einrichtungszentrum, (Bericht Nr. 12/04/08/S), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, Juni 2012

- **PM10-Jahresmittelwerte:** Außerhalb der Fahrbahnbereiche der Autobahn, wird der Grenzwert für den Jahresmittelwert Feinstaub PM10 von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ überall im Untersuchungsgebiet im Bezugsjahr 2020 sowohl im Nullfall als auch im Planfall deutlich unterschritten. Die Werte liegen unter $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ selbst bei konservativer Verwendung einer städtischen Hintergrundbelastung.
- **PM10-Kurzzeitwerte:** Außerhalb der Fahrbahnbereiche, insbesondere der Autobahn, ist aufgrund der Berechnungsergebnisse nicht auszuschließen, dass der Grenzwert für die Anzahl der Überschreitungen einer Feinstaub-PM10-Konzentration von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ von maximal 35 Tagesmittelwerten stellenweise im Untersuchungsgebiet im Bezugsjahr 2020 sowohl im Nullfall als auch im Planfall nicht eingehalten werden kann. Dies ist jedoch im Wesentlichen auf die sehr konservative Verwendung eines Hintergrundbelastungswertes aus dem städtischen Ballungsraum zurückzuführen. Die Verwendung von realistischeren Hintergrundbelastungswerten aus dem ländlichen Raum würde zu dem Ergebnis führen, dass der Grenzwert für die Anzahl der Überschreitungen eingehalten werden kann.
- **PM2,5 Jahresmittelwerte:** Außerhalb der Fahrbahnbereiche der Autobahn wird der Beurteilungswert für den Jahresmittelwert Feinstaub PM2,5 von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ überall im Untersuchungsgebiet im Bezugsjahr 2020 sowohl im Nullfall als auch im Planfall deutlich unterschritten. Die Werte liegen unter $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ selbst bei konservativer Verwendung einer städtischen Hintergrundbelastung.

Wie entnommen werden kann, sind die Unterschiede zwischen der Immissionsbelastung "Nullfall- Fortschreibung des Ist-Zustandes" und "Planfall- mit AS Steinach, Einrichtungszentrum, Baumarkt und Teppichhaus" für die Bewohner in Gebieten mit bestehender Wohnbebauung sehr gering ($< + 2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für den Jahresmittelwert). Eine erhebliche Steigerung der Luftschadstoffbelastung durch Realisierung der Planung kann deshalb nicht abgeleitet werden.⁵⁶

Folgende Ergebnisse lassen sich zusammenfassend feststellen:

Die Untersuchung (von 2012) zeigt, dass sowohl im Ist-Zustand als auch im Planfall außerhalb von Fahrbahnbereichen die Beurteilungswerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Dies gilt insbesondere für die benachbarten Siedlungsgebiete, aber auch für die Parkierungsflächen.

Die Veränderung durch Realisierung der Planung bleibt in den benachbarten Siedlungsgebieten sehr gering ($< 2 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Eine erhebliche Steigerung der Luftschadstoffbelastung durch Realisierung der Planung kann deshalb nicht abgeleitet werden. Die letztgültige Beurteilung bleibt den Genehmigungs-, Fach- und Planungsbehörden vorbehalten.

Damit werden die bereits im Gutachten 2004 getroffenen Aussagen auch 2012 weiterhin bestätigt:

„In den Ortschaften Herboldshof und Steinach werden die Grenzwerte für alle relevanten Luftschadstoffkomponenten sowohl im Nullfall als auch im Planfall (z.T. deutlich) eingehalten. In den Ortschaften Steinach und Herboldshof wird es demzufolge durch die Realisierung des geplanten Einrichtungszentrums nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen, die im Sinne des § 3 BImSchG (/9/) geeignet sind, nach Art, Dauer oder Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“⁵⁷.

Im Hinblick auf die Lufthygiene wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

⁵⁶ Vorab-Auszug vom 21.06.2012 (Zusammenfassende Bewertung) aus Immissionsprognose verkehrsbedingter Luftschadstoffe für die geplante Autobahnanschlussstelle und ein geplantes Einrichtungszentrum, (Bericht Nr. 12/04/08/S), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, Juni 2012

⁵⁷ Lufthygienische Untersuchungen, Seite 24, IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004

4.8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen

Durch den Bau des- Einrichtungszentrums sind neben Verkehrsflächen und Gewerbeflächen landwirtschaftliche bzw. Flächen des Erwerbsgartenbaus betroffen. Diese genannten Biotoptypen umfassen insgesamt rd. 95 % des etwa 13,2 ha großen Vorhabensgebietes.

Im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁵⁸ wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine besonders geschützten Pflanzenarten vorkommen und ein mögliches Vorkommen schützenswerter Reptilien (Zauneidechse), Amphibien (Laubfrosch, Springfrosch, Kammolch), Libellen (Grüne Keiljungfer) ausgeschlossen werden kann bzw. nicht nachgewiesen wurde. Ein Vorkommen bzw. ein Nachweis von schützenswerten, Käfern, Tag- und Nachtfaltern, bzw. Schnecken wurde ebenfalls ausgeschlossen.

Für Vögel herrscht im Plangebiet eine unzureichende Habitatqualität (v.a. intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Feldflur mit einzelnen Gehölzstrukturen). Ein Vorkommen vieler Vogelarten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da für sie erforderlicher Lebensraum nicht zur Verfügung steht. Es sind 11 Vogelarten zu nennen, die innerhalb der Stadt Fürth ihr Hauptvorkommen auf Äckern haben. Vorsorglich wird ein Vorkommen dieser Arten für das Plangebiet als potenziell unterstellt. Weiter sind hier als Brutvögel vor allem die Freiflächenbrüter und Gebüschbrüter anzutreffen sind. Für ziehende und rastende Vögel hat der Untersuchungsraum als Rastgebiet keine Bedeutung.

Im Falle der im Wirkbereich potenziell vorkommenden Gebäudefledermausarten ist eine Überprüfung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf mögliche Fledermausquartiere und auf Fledermausbesatz vor Baubeginn sowie ggf. Weiterversorgung durch einen Fledermausexperten erforderlich⁵⁹.

Weiteren Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor.

Es bestehen ausschließlich intensiv genutzte, naturferne Biotopstrukturen mit geringer Lebensraumfunktion. Durch den Frankenschnellweg sowie das angrenzende Gewerbegebiet Schmalau weist es zudem eine relativ isolierte Lage innerhalb eines deutlich vorbelasteten Umfeldes auf.

Weitere betroffene Biotoptypen sind einzelne Gehölze und Gehölzgruppen sowie größtenteils arten- und strukturarme Abstandsgrünflächen. Sie umfassen ca. 3% der zu überplanenden Flächen.

Abgrenzbare Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden vom Vorhaben nicht berührt. Besondere Schutzfunktionen bestehen für das Planungsgebiet nicht. Unter Berücksichtigung der mit der geplanten Bebauung entstehenden Freiflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sind erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kosten-erstattungsbeiträgen nach § 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungsatzung) in einem Eingriffs-/ Ausgleichs- Gutachten im Einzelnen beschrieben und bewertet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden nicht erwartet.

⁵⁸ fuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 20, 29. Mai 2012

⁵⁹ Die Gebäude wurden geprüft (ANUVA, Nürnberg Mai 2012).

4.8.3 Schutzgut Boden

Vorhabenbedingt wird das bisher weitgehend unversiegelte Plangebiet auf einer Fläche von ca. 102.000 m²⁶⁰ durch die Anlage von Gebäuden und Erschließungsflächen versiegelt.

Folgende Auswirkungen sind im Zuge der Erschließung und Bebauung prognostizierbar:

- vollständiger Verlust bzw. Funktionsverlust des Bodens (Behinderung des lateralen Temperatur-, Gas- und Stoffausgleiches) einschließlich der Edaphontätigkeit (Lebensgemeinschaft der Organismen), durch Überbauung sowie durch baubedingte Eingriffe,
- Umschichtung und Verlagerung bereits vorgeschädigter Bodenhorizonte und Einbringen standortfremden Bodenmaterials während der Bauphase. Stoffeintrag durch Baumaschinen (Öle, etc.),
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie der Filtereigenschaften des Bodens,
- Staub- und Schadstoffimmissionen.

Das Vorhaben stellt aufgrund des flächenhaften Verlustes bzw. Teilverlustes der ökologischen Bodenfunktionen insgesamt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der betroffenen Böden ist die Beeinträchtigung als vertret- bzw. ausgleichbar einzustufen.

⁶⁰ ohne Flächen der Planfeststellung (79.240 m²)

4.8.4 Schutzgut Wasser

- **Grundwasser:**

Durch Überbauung und Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Sie verringert sich insbesondere durch die in einem Umfang von rd. 10,2 ha vorgesehene Versiegelung von Flächen.

„Durch eine Versiegelung von 12,5⁶¹ ha im Bereich des oberflächennah anstehenden Blasensandsteins durch das geplante Einrichtungszentrum Fürth/Steinach lässt sich, (...) ein Verlust von 0,3l/s an Grundwasserneubildung berechnen.⁶²“

Am Standort ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Hierbei ist zu bemerken, dass sowohl der Sandstein als auch die darüber lagernden Sande ergiebige Grundwasserstockwerke darstellen. Die im Rahmen der Bohrungen festgestellten Grundwasserflurabstände lagen zwischen 0,50 und 1,50 m. Baubedingt und über die Parkplatznutzung besteht die Gefahr des Stoffeintrags in das Grundwasser (Öle etc.).

Bei den Gründungsarbeiten für die Gebäude des geplanten Einrichtungshauses kommt es zu Eingriffen in das obere Grundwasservorkommen.

- **Genutztes Grundwasser:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise (ca. 100 m) in der weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlage bei Herboldshof des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes (ZWK). Im Rahmen der Gründungsmaßnahmen für den Baukörper des Einrichtungszentrums kann es bei Grundwasserhochständen lokal zu bauzeitlich begrenzten Eingriffen in das genutzte Grundwasservorkommen kommen. Durch die Versiegelung von 12,5⁶³ ha im Bereich des oberflächennah anstehenden Blasensandsteins durch das geplante Einrichtungszentrum Fürth/Steinach ergibt sich also ein Defizit von 0,3 l/s. „Der Verlust für die Grundwasserentnahme liegt somit bei < 1% und ist als unbedeutend einzustufen“⁶⁴.

Auf die weiteren Ausführungen der Hydrogeologischen Stellungnahme wird verwiesen.⁶⁵

Für die geplanten Maßnahmen innerhalb des Schutzgebietes wurde vom Ordnungsamt der Stadt Fürth mit Schreiben vom 14.05.2008 eine Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der Schutzgebietsverordnung erteilt.

Es ist jedoch zu erwarten, dass dauerhaft keine wasserwirtschaftlich erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten sind.

- **Oberflächengewässer:**

Durch das Vorhaben kommt es zu einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen. Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden nicht erwartet.

- **Schmutzwasser:**

Es ist vorgesehen das Schmutzwasser aus dem Plangebiet und aus dem Ortsteil Steinach über die geplante Schmutzwasserschiene Stadeln direkt der Hauptkläranlage zuzuleiten.

Das Vorhaben stellt aufgrund des flächenhaften Verlustes von Infiltrationsflächen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser dar.

⁶¹ Insgesamt werden ca. 10,2 ha Fläche versiegelt

⁶² Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 7, Sept. 2008

⁶³ Insgesamt werden ca. 10,2 ha Fläche versiegelt

⁶⁴ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 7, Sept. 2008

⁶⁵ Eine Aktualitätsprüfung im April 2012 ergab gegenüber der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Stellungnahme keinen Änderungsbedarf. Aquasoil, Aktualitätsprüfung 24.04.2012

4.8.5 Schutzgüter Klima und Luft



Die Funktion des bisher nahezu unbebauten Gebietes zumindest als lokales Kaltluftentstehungsgebiet geht weitgehend verloren. Die Beeinträchtigung des Lokalklimas ist daher als erheblich einzustufen.

Da laut ökologischem Entwicklungsgutachten die Kaltluft aber ausschließlich lokal wirkt bzw. Frischluftschneisen oder Kaltluftabflussbahnen nicht bestehen, wirkt die Beeinträchtigung nur in begrenztem Umfang.

Durch die vorgesehene Ansiedlung des Einrichtungszentrums wird eine Gesamtfläche von ca. 10,2 ha (ohne Fläche der Planfeststellung) neu überbaut, die aus Sicht der Schutzgüter Klima und Luft kaum mehr Funktionen wahrnehmen kann und ausschließlich eine Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchtigkeit) im Plangebiet nach sich zieht.

Durch den Betrieb und insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kunden und Zulieferer) ist zeitweise mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen, die sich negativ auf die Umwelt auswirken. Wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen sind durch das Vorhaben jedoch keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region zu erwarten. Das Lufthygienische Gutachten der Firma iMA, Richter und Röckle, Niederlassung Stuttgart bestätigt diese Aussage.⁶⁶

Die CO₂ Umweltbelastung durch die Gebäude werden durch unterschiedliche Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfes und des Verbrauchs an Betriebsmitteln gemindert. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Erhebliche nachteilige lufthygienische und klimatische Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

⁶⁶ vgl. Kap. 4.8.1 Schutzgut Mensch, Lufthygiene

4.8.6 Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

Durch die Anlage des neuen Einrichtungszentrums mit Parkplätzen kommt es zur Überbauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur Umnutzung der Gewerbeflächen. Trotz der genannten Vorbelastungen des Untersuchungsraumes ist damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben, da ein bislang rd. 11,8 ha großer Offenlandbereich des Knoblauchlandes entfällt bzw. städtisch-gewerblichen Charakter annimmt.

Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergibt sich vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung sowie aus der Fernwirksamkeit des maximal ca. 33 m hohen Werbepylons und die maximal ca. 22 m hohen Gebäude des Einrichtungshauses. Weniger relevant sind die ca. 11 m hohen Gebäude des Bau-, Heimwerker und Gartenmarktes.

Weiter wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzanlage (Kombination Lärmschutzwand Rtg. Steinach und Lärmschutzwand Rtg. SO2) in einer Höhe von 4,0 m zur angrenzenden Bebauung in Steinach errichtet, die zu den angrenzenden Anwohnern in Steinach eine möglichst hohe Eingrünung und landschaftsgerechte Gestaltung ermöglicht und so die bebaute Ortslage durch auch durch eine entsprechende Begrünung abtrennt bzw. abschirmt.

Folgende Auswirkungen für das Landschaftsbild werden prognostiziert:

- Überbauung und Verlust eines landschaftlichen Freiraums mit hohem Beeinträchtigungsgrad,
- Beeinträchtigung angrenzender Landschafts-, und Ortsbildeinheiten (z.B. Steinach) durch landschaftsuntypische und unproportionale Größen- und Höhendimensionen der Baukörper und des Werbepylons,
- akustische und optische Beeinträchtigungen angrenzender Freiräume.

Durch die Bebauung der Fläche entsteht statistisch ein Verlust von potentiellen Räumen für eine siedlungsnahen Erholung. Da jedoch eine Erholungsnutzung bisher gar nicht vorhanden war, wird die Bedeutung des Vorhabens für eine natürliche Erholungseignung und landschaftsbezogene Erholungsnutzung als gering eingestuft.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind unvermeidbar und können nur zum Teil gemindert werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erholungseignung werden nicht erwartet.

4.8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

▪ Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist jedoch mit dem Schreiben vom 11.09.2003 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hin, „dass aufgrund der bekannten Funddichte im Nahbereich des Planungsgebietes“ die Notwendigkeit von bauvorgreifenden Sondagen oder flächigem Bodenabtrag unter archäologischer Anleitung besteht. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten archäologisch bedeutsame Funde im Plangebiet gemacht werden, ist die Fundstelle zu sichern und umgehend die zuständige Behörde zu verständigen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich in der Ortslage von Steinach folgende Gebäude in die Denkmalliste:

- **Steinach 2** – Eingeschossiges Bauernhaus, Straßengiebel mit klassizistischen Eckvolumen und Urnenaufsätzen, bez. 1850., Flur- Nr. 650 [Gemarkung Steinach]
- **Steinach 6** – Zweigeschossige, zum Schloss gehörige Anlage, 17.Jh. Flur- Nr. 638/3 [Gemarkung Steinach]
- **Steinach 7** – Ehem. Schloss, zweigeschossiger Rechteckbau mit Satteldach, Treppenturm, 1659 - 1661, Umfassungsmauer mit gegiebelten Decksteinen und Portal, Gartenportal; zugehörig Fachwerkscheune, 18 Jh., Flur- Nr. 638 [Gemarkung Steinach]
- **Steinach 10** – Vogtshaus des Schlosses, zweigeschossiges Satteldachhaus, 17.Jh. Flur- Nr. 638/2 [Gemarkung Steinach]

Die in der Denkmalliste dargestellten Gebäude befinden sich an der Steinacher Straße am südlichen Ortsrand von Steinach und sind so von dem Einrichtungszentrum durch den gesamten Baubestand abgetrennt. Durch den bepflanzten Lärmschutzwall an der Südgrenze des Plangebietes wird eine weitere (naturnahe) optische Abgrenzung des Einrichtungszentrums erzielt. Im direkten Umfeld der genannten Kulturgüter werden keine Veränderungen veranlasst.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Kulturgüter werden nicht erwartet.

▪ Siedlung

Durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld, die Autobahn BAB A 73 und die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg – Forchheim und das Einrichtungszentrum Fürth-Steinach befindet sich das Dorfgebiet Steinach zunehmend in einer Insellage. Dieses ist bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorprogrammiert. Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung bestehen ausschließlich nach Süden.

▪ Sachgut Landwirtschaft

Der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 11,8 ha ist im Untersuchungsraum nicht zu kompensieren, da keine Freiflächen zur Verfügung stehen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch den Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht erwartet.

4.8.8 Wechselwirkungen

Durch die Errichtung des Einrichtungszentrums bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Luft/ Klima und Mensch. Durch das prognostizierte höhere Verkehrsaufkommen wird die Qualität der Luft beeinträchtigt. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind durch die Errichtung des Einrichtungszentrums Wechselwirkungen im Sinne nachteiliger Umweltauswirkungen für die Schutzgüter-Luft / Klima und Mensch festzustellen.

4.9 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen

Der Umweltbericht muss sich vor allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.

Das Stufensystem gem. § 13 BNatSchG wird hier in Ansatz gebracht.

- Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren (vgl. § 200a, Satz 1 BauGB).

Ob und in welchem Umfang ein Eingriff auszugleichen ist, wird gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG in der planerischen Abwägung durch die Kommune entschieden.

4.9.1 Schutzgut Mensch

Der Betrieb des Einrichtungszentrums bewirkt nicht vermeidbare Schallemissionen.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Betrieb des Einrichtungszentrums und zur Bemessung der sich daraus ergebenden erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die angrenzenden Siedlungsflächen in Steinach wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist somit die Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes am südlichen Geltungsbereich des Plangebietes zur bebauten Ortslage Steinach.

Als Ergebnis wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Lärmschutzwall /-wand in einer Höhe von 4 m zur angrenzenden Bebauung in Fürth - Steinach erforderlich, der die bebaute Ortslage durch einen gestalteten (begrüntem) Erdwall abtrennt und abschirmt.

Weiter ist eine Lautsprecherbeschallung auf der Südseite des Baumarktes auszuschließen.

Damit werden die Werte gem. DIN 18005 und TA Lärm eingehalten.

Zur Beurteilung von Schallimmissionen aus dem Betrieb des Einrichtungszentrums sowie der Reflexionen am Einrichtungszentrum durch Verkehrsgeräusche und deren Auswirkungen auf den Ortsteil Herboldshof erfolgten ebenfalls schalltechnische Berechnungen. Hier wurden die Auswirkungen möglicher Schallreflexionen des von der geplanten Güterzugstrecke und der Autobahn A 73 ausgehenden Verkehrslärms auf den Ortsteil Herboldshof von den Lärmsachverständigen des Büros OBERMEYER Planen + Beraten GmbH in den „Schalltechnischen Berechnungen“ vom 16.11.2012 untersucht. Ergebnis ist, dass es durch Schallreflexionen an den Fassaden der Gebäude im Plangebiet (Einrichtungshaus und Baumarkt) zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Schallimmissionen in Herboldshof und insbesondere nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommen wird.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es durch die im Zusammenhang mit der geplanten Autobahnanschlussstelle vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn zu einer deutlichen Verringerung der (Gesamt-) Lärmbelastung in Herboldshof im Vergleich zur gegenwärtigen Situation in einer Größenordnung von 5 db(A) tags und 3 db(A) nachts kommen wird. Diese spürbare Entlastung der Bevölkerung von Herboldshof steht in kausalem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 390, weil die Realisierung der seit langem geplanten Autobahnanschlussstelle Steinach und der damit einhergehenden Lärmschutzmaßnahmen nur durch die finanzielle Beteiligung des Trägers der im Plangebiet geplanten Vorhaben möglich wird.

Die angeführten Maßnahmen minimieren die Lärmbeeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch auf das zulässige Maß.

4.9.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen

Durch den Bau des- Einrichtungszentrums werden landwirtschaftliche Flächen bzw. Flächen des Erwerbsgartenbaus versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Eingriff ist nicht vermeidbar.

Im Plangebiet sind im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen und der Baukörper des Einrichtungszentrums Fürth-Steinach folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Pflanzen- und Tierwelt vorgesehen.

- **Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume**

Zur Begrünung der Stellplatzflächen werden im Bereich des SO 1 „Einrichtungshaus“ ca. 90 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Im Bereich des SO 2 „Bau-Heimwerker und Gartenmarkt“ werden insgesamt ca. 32 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden überwiegend hoch wachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste).

Zur Eingrünung des Straßenraumes werden auf den Flächen mit Pflanzbindung C 80 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden sollen überwiegend hoch wachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste).

Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung A ist pro 50 m² ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.

- **Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher**

Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen sollen teilweise mit heimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste) bepflanzt werden. Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung A ist pro Quadratmeter ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt.

Zusammen mit den o. g. Baumpflanzungen wird damit die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen in Teilbereichen des Planungsgebietes geschaffen

- **Dachbegrünung**

Die Dachflächen des SO 1 „Einrichtungszentrum“ sollen auf einer Fläche von ca. 20.800 m², die Dachflächen des SO 2 „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ auf einer Fläche von ca. 9.000 m², in Absprache mit der Stadt Fürth und den zuständigen Fachbehörden „extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation begrünt werden.

- **Lärmschutzwand/- wallbegrünung zwischen dem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt und Fürth-Steinach**

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Lärmschutzanlage (Kombination Lärmschutzwand Rtg. Steinach und Lärmschutzwand Rtg. SO2) in einer Höhe von 4,0 m zur angrenzenden Bebauung in Steinach errichtet, die zu den angrenzenden Anwohnern in Steinach eine möglichst hohe Eingrünung und landschaftsgerechte Gestaltung ermöglicht und so die bebaute Ortslage durch auch durch eine entsprechende Begrünung abtrennt bzw. abschirmt.

Zur Begrünung des Lärmschutzwalles soll pro 50 m² ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt werden. Zusätzlich wird pro Quadratmeter ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt.

Die Lärmschutzwand an der Grenze zum SO2 sollte mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) begrünt werden.

- **Anlage eines Regenrückhalteteiches**

Im Plangebiet soll zur Rückhaltung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers ein Rückhalteteich innerhalb der Grünfläche im Westen des Plangebietes (SO1) angelegt werden. Die Gestaltung erfolgt mit dem Ziel der Entwicklung eines Kleingewässers und trägt damit zur Schaffung von Biotopstrukturen im Plangebiet bei.

- **Maßnahmen zum Artenschutz**

- Auf der Außenseite der Lärmschutzwand werden zur Schaffung von faunistischen Habitatsstrukturen (Niststätten für Höhlen- und Gebäudebrüter und Sommerquartiere für Fledermäuse) 5 Holzbeton-Rundkästen mit Eignung für höhlenbrütende Vogelarten sowie 5 Fledermaus-Flachkästen angebracht. Über einen Zeitraum von 10 Jahren werden die Kästen überprüft und ggf. bei Verlust ersetzt sowie auch auf Besatz hin kontrolliert. Die Maßnahme dient der Schaffung dauerhafter Teillebensräume für die o.g. Tierarten⁶⁷.

⁶⁷ ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, 29. Mai 2012

- Durch die Verwendung standortheimischer Gehölzarten entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen (Trittsteine zur Vernetzung) für den Artenschutz im besiedelten Raum (Baum- und Gebüschbrüter) übernehmen werden⁶⁸.

Weiterhin sind gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁶⁹ u.a. folgende weitere Maßnahmen vorzusehen:

- Errichtung eines 4 m hohen Walles an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes als Lärmschutz, der zusätzlich als Überflughilfe dient.
- Baumfällarbeiten bzw. Rodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28. Februar)
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten (zwischen Oktober und Ende Februar)
- Bauzeitbeschränkung in den Monaten März bis Juli zur Vermeidung der Störungen der Freiflächenbrüter während ihrer Brutzeit und Beschränkung der Bauzeit auf das Tageslicht zur Vermeidung der Störungen von Fledermäusen;
- Weiter sind durch die Neuschaffung von Habitaten für Freiflächenbrüter in einen strukturarmen Agrarraum nördlich der Herboldshofer Straße außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

Durch die Pflanzmaßnahmen werden in Teilbereichen Grünflächen mit einem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern sowie gärtnerisch gestaltete Grünflächen geschaffen, die insgesamt zu einer hohen Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten und durch die Anlage der Dachbegrünung mit trockenheitsverträglicher Vegetation entstehen einzelne Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen (Trittsteine zur Vernetzung) für den Arten- und Biotopschutz im besiedelten Raum übernehmen werden. Kleiräumige Biotopfunktionen übernimmt zudem die (Fassaden- und) Lärmschutzwandbegrünung und der Regenrückhalteteich. Ergänzend werden durch die speziellen Artenschutzmaßnahmen die faunistischen Habitatstrukturen, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, aufgewertet.

Die Pflanzmaßnahmen tragen zudem zu einem Ausgleich der Beeinträchtigung von Lokalklima und Lufthygiene bei. Insbesondere der Baumanteil und die Dachflächenbegrünung übernehmen durch ihr klimawirksames Grünvolumen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die mittel- bis langfristig zunimmt. Auf das Mikroklima wirken sich darüber hinaus auch die Strauchpflanzungen und die vertikalen Begrünungen aus.

Die Gestaltung der Außenanlagen und die Eingrünung des Einrichtungshauses bindet das Plangebiet in die Umgebung ein und gleicht damit die Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild teilweise aus.

Mit diesen im Vorhabensgebiet geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die 30.795 als Verlust bilanzierten Wertpunkte (= Eingriffsumfang gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch) durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

⁶⁸ ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 4, 29. Mai 2012

⁶⁹ ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, 29. Mai 2012

4.9.3 Schutzgut Boden

Vorhabenbedingt wird das bisher weitgehend unversiegelte Plangebiet auf einer Fläche von ca. 102.000 m² durch die Anlage von Gebäuden und Erschließungsflächen versiegelt.

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen z.B. durch die Anlage von Parkplätzen mit versickerungsfähigen und luftdurchlässigen Pflasterbelägen bestehen nicht⁷⁰. Eine Versickerung des Regenwassers kann gemäß des Entwässerungskonzeptes⁷¹ nicht erfolgen.

Eine Minimierung der Bodenversiegelung durch den Bau einer Tiefgarage ist ebenfalls nicht möglich, da aus bodenologischen Gründen und auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers der Bau als sehr problematisch zu betrachten ist. Die Auswirkungen der Erschließung und Bebauung sind nicht weiter vermeidbar.

Die nicht zu überbauenden Flächen sind zur Anlage von Grünflächen vorgesehen, so dass hier nach Abschluss der Baumaßnahme eine Regeneration der Bodenfunktionen eingeleitet wird. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der betroffenen Böden ist die Beeinträchtigung in diesen Bereichen insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht direkt (durch Entsiegelung) ausgleichbar und war damit mit entsprechendem Gewicht in den Abwägungsprozess bzw. die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einzustellen.

4.9.4 Schutzgut Wasser

Das geplante Einrichtungszentrum liegt mit seinem nördlichen Teil ca. 100 m in der weiteren Schutzzone des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes (ZWK). Die Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet in den Städten Fürth und Nürnberg für die öffentliche Wasserversorgung des Knoblauchlandes vom 15. Juli 1993 (Schutzgebietsverordnung) zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist zu beachten. Hier ist „unter § 3 Ziff. 5.1 aufgeführt, dass das Errichten von Straßen und Verkehrsflächen in der Zone III verboten ist, sofern nicht die RiStWag in der gültigen Fassung eingehalten wird. (...) Die Einstufung der Entwässerungsmaßnahme (...) bedingt, dass das im Wasserschutzgebiet auf Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in dichten Rohrleitungen aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet werden muss. Gleiches gilt auch für die im Wasserschutzgebiet liegenden Parkplätze⁷²“. Auf die weiteren Entwässerungs- und Versickerungsgrundsätze⁷³ der hydrogeologischen und wasserrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 390 wird verwiesen.

Gemäß § 3 Nr. 6.2 Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete auch in der weiteren Schutzzone verboten. Eine Ausnahmegenehmigung kann nach § 4 dieser Verordnung beantragt werden, eine eventuelle Zustimmung wird mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen versehen sein. Diese Bedingungen und Auflagen zum Schutz des Trinkwassers werden im konkreten Rechtsverfahren festgelegt.

„Unbedenkliche Niederschlagsabflüsse (z.B. von Grünflächen, Dachflächen) können ... ohne Vorbehandlung durch die ungesättigte Zone versickert werden, tolerierbare Niederschlagsabflüsse (z.B. von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen oder Straßen bis 15.000 Kfz) können nach geeigneter Vorbehandlung oder unter Ausnutzung der Reinigungsprozesse der Versickerungsanlage versickert werden. Dabei kann die Versickerung durch bewachsenen

⁷⁰ „Die Ableitung des Oberflächenwassers der Stellplätze außerhalb der Wasserschutzzone erfolgt über die Grünstreifen zwischen den Parkständen als Muldenversickerung. Dazu werden die begrenzenden Bordsteine auf Lücke gesetzt. Die Muldenversickerung erfüllt den Reinigungsnachweis der M 153“., Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, 13.06. 2012

⁷¹ Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, Juni 2012

⁷² Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 8, Sept. 2008

⁷³ s.O

Boden je nach Beschaffenheit der abflussliefernden Fläche als Reinigungsschritt ausreichen. Nicht tolerierbare Niederschlagsabflüsse sollen in das Kanalnetz eingeleitet oder nur nach geeigneter Vorbereitung versickert werden⁷⁴.

„Da wie oben beschrieben⁷⁵ die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet den vorgenannten kf- Wertbereich von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s nicht flächig entsprechen, müssen zentrale Versickerungseinrichtungen an Stellen mit mächtigeren sandigen Deckschichten erfolgen, die auch das Kriterium Sickerungsanlage > 1 m über mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) erfüllen. Da beide Kriterien vsl. nur an wenigen Stellen gegeben sind kann (ohne weitere Untersuchung⁷⁶ oder Änderung der baulichen Anlagen) eine Versickerung außerhalb des Wasserschutzgebietes sinnvoller weise nur flächig über die belebte begrünte Bodenzone erfolgen. Aufgrund des oft geringen Flurabstandes ist bei der Planung eines Rigolensystems der Abstand von 1 m über MHGW vsl. oft nicht eingehalten⁷⁷.“

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen z.B. durch die Anlage von Parkplätzen mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen bestehen nicht⁷⁸. Eine Versickerung des Regenwassers kann gemäß dem Entwässerungskonzept⁷⁹ nicht erfolgen.

Die Entwässerung der Parkplatzanlagen erfolgt⁸⁰:

- Im Bereich außerhalb des Wasserschutzgebietes über Gefälle in den Zufahrts - und Stellplatzflächen, dann durch auf Lücke gesetzte Hochborde an den Parkplatzstirnseiten, in zwischen den Parkreihen gelegene Versickerungsmulden, welche mit Notüberlauf versehen, das überschüssige Wasser in ein RW Kanalsystem mit angeschlossenem Rückhalteteich (SO1 1.860cbm V) und unterirdischem Rückhaltebecken (SO.2 1.050 cbm V) anschließend in den Vorflutgraben Bucher Landgraben führen. Alle Versickerungsmulden sind hierbei mit einer bepflanzten und belebten Oberbodenzone versehen.
- Im Bereich des Wasserschutzgebietes über Gefälleausbildung und Strasseneinläufe in das RW Kanalsystem mit angeschlossenem Rückhalteteich SO1 1.860cbm V) und anschließend in den Vorflutgraben Bucher Landgraben. Die bepflanzten Grünflächen zwischen den Parkplätzen werden nicht als RW-Ableiter genutzt sondern als normale Grünflächen mit einer bepflanzten und belebten Oberbodenzone versehen.

Auf Grundlage der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser⁸¹“ und der Tatsache, dass die Vorfluter „Flurgraben⁸²“ und „Bucher Landgraben“ nach kurzer Fließzeit das Wasserschutzgebiet TGA Knoblauchland queren, „sind hinsichtlich der Einstufung der Gewässer zur Berücksichtigung der potenziellen Beeinträchtigung der Wassergewinnung geringere Gewässerpunkte (G=14) anzusetzen. Daraus ergibt sich, dass vor Einleitung in den Vorfluter eine Regenwasserbehandlungsanlage Typ 25d (Absetzanlage vor Rückhaltebecken mit Dauerstau) vorzusehen ist.

⁷⁴ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 8, Sept. 2008

⁷⁵ Aus geohydraulischer Sicht liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich der ungesättigten/gesättigten Zone etwa in einem kf-Wertbereich von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Die Mächtigkeit des Sickererraums sollte danach bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m betragen.

⁷⁶ Eine Aktualisierung der Entwässerungsplanung (Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg Juni 2012, ergab die Notwendigkeit zur Einplanung von einer Regenrückhalteanlage mit einem Rückhaltevolumen von 1.050 cbm für den Baumarkt (SO 2) und einem Anlage (z.B. Regenrückhalteteich) mit einem Volumen von 1.860 cbm für das Einrichtungshaus (SO 1).

⁷⁷ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 8, Sept. 2008

⁷⁸ „Die Ableitung des Oberflächenwassers der Stellplätze außerhalb der Wasserschutzzone erfolgt über die Grünstreifen zwischen den Parkständen als Muldenversickerung. Dazu werden die begrenzenden Bordsteine auf Lücke gesetzt. Die Muldenversickerung erfüllt den Reinigungsnachweis der M 153“. Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, 13.06. 2012

⁷⁹ Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, Juni 2012

⁸⁰ Freiflächengestaltungskonzept, Beier + Beck, Architekten, Braunschweig, 12.06..2012

⁸¹ ATV-DVWK Merkblatt M 153

⁸² „Gemäß RiStWag ist bei den Einleitungen aus dem Flurgraben darauf zu achten, ob eine nachteilige Veränderung des Grundwassers zu besorgen ist. Mit einem DTV über 15.000 Kfz (an der Einleitstelle Autobahnböschung im Bereich Steinacher Straße) und einer Fließzeit zwischen einer Einleitstelle und der Zone III eines Wasserschutzgebietes (dies ist hier gegeben) sind gemäß RiStWag Abscheider für Leichtflüssigkeiten ggf. mit Rückhaltebecken vorzusehen“, Aquasoil, S. 6, Sept. 2008

Diese ist bereits Bestandteil der Plananlagen. Somit können auch schwimmende Schadstoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe über den Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in den Vorfluter zurückgehalten werden⁸³. Durch die Rückhalteanlagen mit einem Gesamtvolumen von 2.910 m³ wird die Rückhaltung des wesentlichen Teils des Niederschlagswassers der Dachflächen und versiegelten Flächen ermöglicht.

Weiter ist aufgrund der flurnahen Grundwasserstände ein größtmöglicher Verzicht auf Eingriffe in den Untergrund durch Unterkellerungen etc. geplant. „Eingriffe in das Grundwasser erfolgen gemäß den vorliegenden Planunterlagen nur im Rahmen unvermeidbarer Untergrundeingriffe für die Herstellung der Grundwasserwanne /Unterführung Zubringerstraße, der Unterführung GVS Stadeln-Steinach, der Überführung der Güterzugstrecke sowie ggf. bei der Herstellung der Stützwände⁸⁴“. Auf die Ausführungen der Hydrogeologischen Stellungnahme (AQUASOIL, 09. 2008/ 04. 2012 in Anlage 8. 16) zu den Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Grundwasser in Punkt 7 und der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Jung wird hingewiesen.

Eine Minimierung der Bodenversiegelung durch den Bau einer Tiefgarage ist somit ebenfalls nicht möglich, da aus bodengeologischen Gründen und auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers der Bau als sehr problematisch zu betrachten ist. Die Auswirkungen der Erschließung und Bebauung sind nicht weiter vermeidbar.

„Mit der o.a. Vorgehensweise wird sowohl den Grundsätzen zur Sicherstellung der genutzten Grundwasservorkommen als auch Optimierung der Versickerungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse und der unterschiedlichen Gefährdungspotenzialen Rechnung getragen⁸⁵“.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg (Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren, 16.07.2003) wird festgestellt, dass die Entlastungsanlagen im Haupteinzugsgebiet vor Fertigstellung des Einrichtungszentrums saniert sein und damit den Regeln der Technik entsprechen müssen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser, hier besonders die Grundwasserneubildung, ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar. Mit den im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens formulierten Grundsätzen zur Sicherstellung der genutzten Grundwasservorkommen als auch zur Optimierung der Versickerungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse und der unterschiedlichen Gefährdungspotenziale sowie der Entwässerungsplanung wird dem Schutzgut Wasser jedoch Rechnung getragen und die Beeinträchtigung als vertretbar und z.T. ausgleichbar eingestuft.

⁸³ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 9, Sept. 2008. Auf die weiteren Ausführungen der Hydrogeologischen Stellungnahme und der Stellungnahme vom 24.04.2012 (Anlage 8. 16) zu den Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Grundwasser in Punkt 7 (hier: Anforderungen an die Einleitung von Oberflächenwasser) wird hingewiesen.

⁸⁴ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 8, Sept. 2008

⁸⁵ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 9, Sept. 2008

4.9.5 Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Überbauung wird eine Fläche von ca. 10,2 ha für die Schutzgüter Klima und Luft kaum mehr positive Funktionen wahrnehmen. Die unvermeidbare Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchtigkeit) stellt jedoch wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen keine bedeutsame Beeinträchtigung für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region dar.

Es wurden Lufthygienische Untersuchungen (Anlage 8.7) von der Firma iMA, Richter und Röckle, Niederlassung Stuttgart erstellt. Im Hinblick auf die Lufthygiene wird keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert⁸⁶.

Negative Auswirkungen auf die Klima- und Luftqualität im Plangebiet werden durch Neuanpflanzungen von Gehölzen und Sträuchern sowie durch Begrünung der neuen Gebäude und Parkplätze (besonders Dachbegrünung) minimiert bzw. ausgeglichen.

Die angeführten Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des Lufthaushaltes für die Region weitgehend aus.

Die CO₂ Umweltbelastung durch die Gebäude werden durch unterschiedliche Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfes und des Verbrauchs an Betriebsmitteln gemindert. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.9.6 Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

Das durch das Vorhaben betroffene Plangebiet befindet sich innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Qualität. Das Landschaftsbild ist bereits beeinträchtigt und in seiner Wertigkeit als vergleichsweise gering einzustufen. Belebende landschaftliche Strukturelemente sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Ein Erhalt, die Wiederherstellung oder ein Ausgleich für den Verlust der bestehenden offenen Blickbeziehungen ist nicht möglich. Daher wird das Landschaftsbild durch entsprechende Maßnahmen neu gestaltet. Durch Neuanlage von Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenze und des Straßenraumes sowie durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Parkplatzflächen (Grünstreifen zwischen den Stellplätzen) lassen sich die vorhabensbedingten Verluste strukturierender Elemente weitgehend kompensieren.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Erholungsmöglichkeiten vorhanden.

Das Vorhaben hat keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind aufgrund des Verlustes von Flächen einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Bedeutung als gering einzuschätzen.

⁸⁶ vgl. Kap. 4.8.1 Schutzgut Mensch, Lufthygiene

4.9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Kulturgüter**

Es bestehen bisher keine Hinweise auf Denkmale und Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich in der Ortslage von Steinach Gebäude die in der Denkmalliste eingetragen sind.

Die in der Denkmalliste dargestellten Gebäude befinden sich an der Steinacher Straße am südlichen Ortsrand von Steinach und sind so von dem Einrichtungszentrum durch den gesamten Baubestand abgetrennt. Zudem wird das Einrichtungszentrum an seiner Südgrenze durch einen begrünten Lärmschutzwall abgeschirmt. Im direkten Umfeld der genannten Kulturgüter werden keine Veränderungen veranlasst. Die geplante Verlagerung der Anbindung Mühlweg nach Osten stellt sogar eine städtebauliche Verbesserung dar, da so die Möglichkeit besteht die gesamte Anlage des Steinacher Schlosses zumindest nach Osten durch einen baulichen Abstand aufzuwerten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Kulturgüter werden nicht erwartet.

- **Siedlung**

Durch das Einrichtungszentrum, die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld, die Autobahn BAB A 73 und die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg - Forchheim befindet sich das Dorfgebiet Steinach zunehmend in einer städtebaulichen Insellage. Diese Entwicklung ist jedoch aufgrund der Darstellung von Sonderbauflächen etc. im Flächennutzungsplan vorprogrammiert. Eine Siedlungsentwicklung von Wohnstandorten ist durch die bestehende verkehrliche Situation und den bestehenden Gewerbestandorten zumindest auf dem Standort des Einrichtungszentrums nicht empfehlenswert.

Die Insellage des Ortsteils Steinach wird durch das geplante Einrichtungszentrum noch verstärkt. Weitere erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung von Steinach werden nicht erwartet.

- **Sachgut Landwirtschaft**

Die wirtschaftlichen Einbußen an landwirtschaftlicher Fläche werden bzw. wurden im Rahmen des Verkaufs von Bauerwartungs- bzw. Bauland finanziell kompensiert.

Das Einrichtungszentrum Fürth-Steinach verstärkt die Insellage des Ortsteils Steinach; ansonsten hat es keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“.

4.9.8 Wechselwirkungen

Durch die Errichtung des Einrichtungszentrums und das prognostizierte höhere Verkehrsaufkommen wird die Qualität der Luft beeinträchtigt. Es bestehen somit unvermeidbare Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Luft/ Klima und Mensch. Diese Wechselwirkungen sind nicht zu minimieren. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt besitzen die genannten Wechselwirkungen durch das höhere Verkehrsaufkommen geringe nachteilige Bedeutung für das Schutzgut Luft/ Klima und Mensch.

4.10 **Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)**

Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:

Im Vorfeld der Planung wurden diverse Standortalternativen durch die Stadt Fürth untersucht mit dem Ergebnis, dass andere Standorte für ein so großes Vorhaben mit der erforderlichen regionalen Verkehrsanbindung nicht verfügbar sind.

„...Ergebnis ist, dass solche geeignete Standorte im Stadtgebiet nicht vorhanden sind“(Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens für die Errichtung eines Einrichtungszentrums in Fürth- Steinach an der BAB A 73, S. 16, 17, Mai 2003).

Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage bestehen somit nicht.

Alternative Bebauungskonzepte

Aufgrund der Dimensionen des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie der zu erwartenden Veränderung der Verkehrsströme wurde die Maßnahme als raumbedeutsam eingestuft und war daher mit den Erfordernissen der Raumordnung abzustimmen.

Mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003⁸⁷ wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens für die Ansiedelung eines Möbeleinrichtungshauses mit einem SB-Möbelmarkt und eines Bau- Heimwerker- und Gartenmarktes eine landesplanerische Beurteilung abgegeben, deren Aussagen vollinhaltlich in die Planung übernommen wurden. Die Gliederung des Plangebietes mit Baukörpern, Erschließungsanlagen, Stellplätzen und Grünflächen wurde in der Überarbeitung insofern weiterentwickelt, dass nun für das Einrichtungszentrum durch die Anordnung der Baukörper und Stellplätze eine zentrale Erschließung von Süden nach Norden ermöglicht wird.

Da dieses Bebauungskonzept auch eine Erschließung weiterer im Norden angrenzender Bauflächen ermöglichen könnte wurden die vorhergegangenen Alternativen nicht weiter verfolgt.

4.11 **Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Grundlage für die Ermittlung von Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf bildet die Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth vom 22.11.2000 mit den Grundsätzen für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen.

Diese biotop- und nutzungsspezifische Werteliste dient der formalisierten, quantitativen Erfassung der Ausgleichs- und Eingriffsflächen. Sie enthält die flächengebundenen, durchschnittlich ausgeprägten Funktions- und Werteelemente des jeweils betrachteten Biotop- und Nutzungstyps, ausgedrückt als Werteindex.

Für die untersuchten Schutzgüter und die jeweiligen Auswirkungen der Planung lassen sich teilweise aus Ermangelung vertiefender Untersuchungen nur abschätzende Angaben machen. Dementsprechend können die zu erwartenden Beeinträchtigungen zwar formuliert, aber nicht alle durch Datenmaterial konkretisiert werden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse bestehen jedoch keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen, so dass weitere tiefer gehende Untersuchungen unverhältnismäßig erscheinen.

⁸⁷ Die landesplanerische Beurteilung liegt als Anlage (8.11) dem Bebauungsplan bei.

4.12 Zusammenfassung und weitere Vorgehensweise

4.12.1 Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

- **Auswirkungen auf Menschen:**

Durch den Betrieb des Einrichtungszentrums Fürth-Steinach im Bebauungsplangebiet erhöhen sich für die angrenzende schutzbedürftige Bebauung die Geräuschimmissionen. Die Beeinträchtigungen zur bebauten Ortslage Steinach durch die Betriebsgeräusche einschließlich Kunden- und Lieferverkehr können durch geeignete aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwall/ Schallschutzwand) und die Festsetzung der max. Schallleistungspegel der Lüfter, dem Verbot von Beschallungen an der Südseite des Baumarktes im Rahmen des Lärmschutznachweises zum Bauantrag auf ein verträgliche Maß gemindert werden. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. in den entsprechenden Gutachten, die als Anlage der Begründung beigefügt sind, behandelt.

Zur Beurteilung von Schallimmissionen aus dem Betrieb des Einrichtungszentrums sowie der Reflexionen am Einrichtungszentrum durch Verkehrsgeräusche und deren Auswirkungen auf den Ortsteil Herboldshof erfolgten ebenfalls schalltechnische Berechnungen.⁸⁸ Ergebnis ist, dass es durch Schallreflexionen an den Fassaden der Gebäude im Plangebiet (Einrichtungshaus und Baumarkt) zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Schallimmissionen in Herboldshof und insbesondere nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommen wird.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es durch die im Zusammenhang mit der geplanten Autobahnanschlussstelle vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn zu einer deutlichen Verringerung der (Gesamt-) Lärmbelastung in Herboldshof im Vergleich zur gegenwärtigen Situation in einer Größenordnung von 5 db(A) tags und 3 db(A) nachts kommen wird. Diese spürbare Entlastung der Bevölkerung von Herboldshof steht in kausalem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 390, weil die Realisierung der seit langem geplanten Autobahnanschlussstelle Steinach und der damit einhergehenden Lärmschutzmaßnahmen nur durch die finanzielle Beteiligung des Trägers der im Plangebiet geplanten Vorhaben möglich wird.

Der Öffnungszeitraum beider Märkte wurde in den Schalltechnischen Untersuchungen von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr angesetzt.⁸⁹ Deshalb wurden für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ keine Parkbewegungen in Ansatz gebracht. Mögliche Lärmschutzkonflikte, durch eine Verlängerung der Öffnungszeiten, sind ggf. im einen nachgeordneten Verwaltungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) durch entsprechende Auflagen zu bewältigen.

Im Rahmen des lufthygienischen Gutachtens wurde festgestellt, „dass sowohl im Ist-Zustand als auch im Planfall außerhalb von Fahrbahnbereichen die Beurteilungswerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Dies gilt insbesondere für die benachbarten Siedlungsgebiete, aber auch für die Parkierungsflächen.

Die Veränderung durch Realisierung der Planung bleibt in den benachbarten Siedlungsgebieten sehr gering. Eine erhebliche Steigerung der Luftschadstoffbelastung durch Realisierung der Planung kann deshalb nicht abgeleitet werden⁹⁰.

In den Ortschaften Steinach und Herboldshof wird es demzufolge durch die Realisierung des geplanten Einrichtungszentrums nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen, die im Sinne des § 3 BImSchG (/9/) geeignet sind, nach Art, Dauer oder Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen⁹¹.

⁸⁸ Hier wurden die Auswirkungen möglicher Schallreflexionen des von der geplanten Güterzugstrecke und der Autobahn A 73 ausgehenden Verkehrslärms auf den Ortsteil Herboldshof untersucht Vgl. Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Berechnungen vom, 16.11.2012

⁸⁹ Vgl. Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 13, 05.06.2012

⁹⁰ Vorab-Auszug vom 21.06.2012 (Zusammenfassende Bewertung) aus Immissionsprognose verkehrsbedingter Luftschadstoffe für die geplante Autobahnanschlussstelle und ein geplantes Einrichtungszentrum, (Bericht Nr. 12/04/08/S), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, Juni 2012

⁹¹ Lufthygienische Untersuchungen, Seite 24, IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004

▪ **Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:**

Durch den Neubau des geplanten Einrichtungszentrums Fürth-Steinach gehen keine wertvollen Gehölzbestände oder sonstige Flächen mit wesentlicher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz verloren⁹². Es werden ausschließlich Abstandsgrünflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2.000 m² überplant. Ansonsten werden überwiegend ackerbaulich und erwerbsgartenbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe können gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch in vollem Umfang innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Um die nachhaltigen Beeinträchtigungen bzw. den Totalverlust der Funktion von Natur und Landschaft und den sich daraus ergebenden Kompensationsumfang qualitativ und hinreichend quantitativ erbringen zu können und nachhaltig auszugleichen erscheint es erforderlich, den Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen Boden mit stärkerem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen.

▪ **Auswirkungen auf Böden:**

Durch Versiegelung und Überbauung werden Böden in einer Ausdehnung von insgesamt ca. 10,2 ha (ohne Flächenanteil der Planfeststellung) in Anspruch genommen. Das Vorhaben stellt aufgrund des flächenhaften Verlustes bzw. Teilverlustes der ökologischen Bodenfunktionen insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens dar. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der betroffenen Böden wird die Beeinträchtigung in diesen Bereichen jedoch als vertretbar und z.T. ausgleichbar (s.o.) eingestuft.

Die Böden im Untersuchungsraum sind – soweit sie nicht gegenwärtig bereits versiegelt sind – durch eine intensive Bearbeitung gekennzeichnet und weisen geringe Ertrags- und Filterfunktion auf. Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen nicht.

Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen z.B. durch die Anlage von Parkplätzen mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen bestehen nicht⁹³. Eine Versickerung des Regenwassers kann gemäß dem Entwässerungskonzept⁹⁴ nicht erfolgen.

Eine weitere Minimierung der Bodenversiegelung ist nicht beabsichtigt, da aus bodengeologischen Gründen und auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers der Bau einer Tiefgarage als sehr problematisch zu betrachten ist. Die nicht zu überbauenden Flächen sind zur Anlage von Grünflächen vorgesehen, so dass hier nach Abschluss der Baumaßnahme eine Regeneration der Bodenfunktionen eingeleitet wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen weder vermeidbar noch ganz ausgleichbar und damit mit entsprechendem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen.

▪ **Auswirkungen auf das Wasser:**

Unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet (im Rahmen der Probebohrungen wurden Grundwasserflurabstände zwischen 0,50 m und 1,50 m festgestellt) ist die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet durch die Bebauung beeinträchtigt. Durch die Neuversiegelung geht eine Infiltrationsfläche von ca. 102.000 m² für die Grundwasserneubildung dauerhaft verloren. Bei den Gründungsarbeiten für die Gebäude des geplanten Einrichtungshauses kann es bei Grundwasserhochständen zu Eingriffen in das obere Grundwasservorkommen kommen.

Die Grundwasserneubildung verringert sich insbesondere durch die in einem Umfang von rd. 10,2 ha vorgesehene Versiegelung von Flächen. Es sind dauerhaft keine wasserwirtschaftlich erheblichen Auswirkungen auf die Grund-

⁹² Der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan zur Ermittlung der Erforderlichkeit von Befreiungsvoraussetzungen gem. § 62 BNatSchG und zur Konzeption der planexternen Maßnahmen wurden berücksichtigt.

⁹³ „Die Ableitung des Oberflächenwassers der Stellplätze außerhalb der Wasserschutzzone erfolgt über die Grünstreifen zwischen den Parkständen als Muldenversickerung. Dazu werden die begrenzenden Bordsteine auf Lücke gesetzt. Die Muldenversickerung erfüllt den Reinigungsnachweis der M 153⁴“, Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, 13.06. 2012

⁹⁴ Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, Juni 2012

wasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten. Auf die Ausführungen der Hydrogeologischen Stellungnahme (AQUASOIL, 09. 2008 und 04. 2012 / Anlage 8. 16) zu den Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Grundwasser in Punkt 7 wird hingewiesen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser, hier besonders die Grundwasserneubildung, ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar. Mit den im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens formulierten Grundsätzen zur Sicherstellung der genutzten Grundwasservorkommen als auch zur Optimierung der Versickerungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse und der unterschiedlichen Gefährdungspotenziale wird dem Schutzgut Wasser jedoch Rechnung getragen und die Beeinträchtigung als vertretbar und z.T. ausgleichbar eingestuft.

Im Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich von Herboldshof die Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) Knoblauchsland. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise (ca. 100 m) in der weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlage bei Herboldshof. Eine künstliche Beeinflussung der hydrodynamischen Verhältnisse ist durch die Wasserwerksbrunnen nicht auszuschließen⁹⁵. Die Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet in den Städten Fürth und Nürnberg für die öffentliche Wasserversorgung des Knoblauchslandes vom 15. Juli 1993 (Schutzgebietsverordnung) zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist hier zu beachten. Entsprechende Auflagen und Bedingungen zum Schutz des Trinkwassers werden im konkreten Rechtsverfahren festgelegt. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der Schutzgebietsverordnung wurde mit Schreiben des Ordnungsamtes der Stadt Fürth vom 14.05.2008 erteilt.

Die Kapazitäten zur Abwasserbeseitigung reichen nicht aus. Die Zustimmung zur Ableitung des Schmutzwassers kann erst erfolgen, wenn die entsprechenden Entlastungsanlagen gebaut bzw. saniert sind und den Regeln der Technik entsprechen. Dies wird letztendlich im Baugenehmigungsverfahren zu klären sein.

▪ **Auswirkungen auf Klima und Luft:**

Der Neubau des Einrichtungszentrums und des Baumarktes führt zur Überbauung einer Gesamtfläche von ca. 10,2 ha (ohne den Flächenanteil der Planfeststellung), die aus Sicht der Schutzgüter Klima und Luft untergeordnete funktionale Bedeutung besitzt.

Die Lufthygienische Untersuchung (Anlage 8.7) von der Firma iMA, Richter und Röckle, Niederlassung Stuttgart stellt fest, dass die Veränderung durch Realisierung der Planung in den benachbarten Siedlungsgebieten sehr gering bleibt und sowohl im Ist-Zustand als auch im Planfall außerhalb von Fahrbahnbereichen die Beurteilungswerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden und somit innerhalb der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Grenzwerte liegen. Dies gilt insbesondere für die benachbarten Siedlungsgebiete, aber auch für die Parkierungsflächen.

Weiter wird die CO₂ Umweltbelastung durch die Gebäude durch unterschiedliche Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfes und des Verbrauchs an Betriebsmitteln gemindert⁹⁶.

▪ **Auswirkungen auf die Landschaft und natürliche Erholungseignung**

Durch die neuen baulichen Anlagen des Einrichtungszentrums mit seinen Parkplätzen kommt es zum Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne natürliche Erholungseignung. Trotz der im Untersuchungsraum vorhandenen Vorbelastungen (z.B. BAB A 73, Gewerbegebiete) ist das Vorhaben mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden, da Offenlandflächen innerhalb eines Siedlungsgebiets verloren gehen. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Parkplatzflächen lassen sich die vorhabenbedingten Verluste strukturierender Elemente weitgehend kompensieren. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist aufgrund des Verlustes von Flächen einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Bedeutung als gering einzuschätzen.

⁹⁵ Es wird auf die Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, Aquasoil, September 2008 und der aktualisierenden Stellungnahme vom 24.04.2012 verwiesen. (Anlage 8.16)

⁹⁶ Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

- **Auswirkungen auf Kulturgüter**

Für das Schutzgut Kulturgüter sind durch das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da weder Baudenkmäler vorhanden noch Bodendenkmäler bekannt sind.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich in der Ortslage von Steinach Gebäude die in der Denkmalliste eingetragen sind. Diese befinden sich an der Steinacher Straße am südlichen Ortsrand von Steinach und sind so von dem Einrichtungszentrum durch den Ort selbst abgetrennt. Im unmittelbaren östlichen Nahbereich des Steinacher Schlosses befindet sich innerhalb der Ummauerung der Neubau eines Tonstudios, wodurch die ehemals freie Blickbeziehung zum Schloss von Osten bereits gestört ist. Im direkten Umfeld der genannten Kulturgüter werden keine Veränderungen veranlasst. Durch den am südlichen Rand des Geltungsbereiches geplanten (bzw. erforderlichen) begrünten Lärmschutzwall wird das Einrichtungszentrum und der Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt in Richtung des Ortsteils Steinach auch optisch abgeschirmt.

Mit negativen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Die geplante Verlagerung der Anbindung Mühlweg nach Osten stellt sogar eine städtebauliche Verbesserung dar, da so die Möglichkeit besteht, die gesamte Anlage des Steinacher Schlosses zumindest nach Osten durch einen baulichen Abstand aufzuwerten.

- **Auswirkungen auf die Landwirtschaft:**

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftlich und erwerbsgartenbaulich genutzte Flächen in einer Größenordnung von ca. 10,8 ha (vgl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Verlust wurde im Rahmen des Flächenkaufs finanziell ausgeglichen.

Der Vorhaben bedingte Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die das Knoblauchsland prägen, ist jedoch als verbleibender Konflikt zu werten, da im Untersuchungsraum keine entsprechenden Freiflächen zur Kompensation zur Verfügung stehen.

4.12.2 Beurteilung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen

Vermeidungsmaßnahmen

Im Hinblick auf die geplante weitgehende Neugestaltung des Plangebietes bestehen keine Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Minderungsmaßnahmen

(Oberflächenwasser: Versickerung, Verdunstung, Retention)

Der Bucher Landgraben als Vorfluter besitzt keine Aufnahmekapazitäten mehr.

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen im Plangebiet unvermeidlich. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund des flurnah angetroffenen Grundwassers als gering einzustufen. Über die folgenden Maßnahmen hinausgehende weitergehende Maßnahmen zur Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser der versiegelten Flächen sind aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht möglich⁹⁷.

„Die nachstehend geplanten Minderungsmaßnahmen führen dazu, dass in den „Bucher Landgraben“ der als Vorfluter zur Verfügung steht, nur der rechnerisch vorgegebene Drosselabfluss eingeleitet wird, wodurch immer eine ausreichende Retentionskapazität vorhanden ist“ (Berechnung WMB Architekten).⁹⁸

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Begrünung von Dachflächen**

Es werden bewachsene Dächer mit extensiver Begrünung gewählt, die bei Dachflächen mit geringem Gefälle (2%) eine maximale Wasserspeicherung von 40l/qm und einem Abflussbeiwert 0,2 besitzen.⁹⁹

⁹⁷ Es wird auf die Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, Aquasoil, September 2008 und April 2012 verwiesen. (Anlage 8.16)

⁹⁸ wmb Architekten, Berlin, Schreiben vom 26.01.2004

- **Grünflächen und Pflanzflächen**

Es ist beabsichtigt die Pflanzflächen zwischen den Parkflächen und die Randeingrünungen und sonstigen Grünflächen muldenförmig auszuführen. Stauwasser soll über Gräben mit Regenabfluss in das Entwässerungssystem eingebunden werden.

- **Entwässerung der Parkflächen**

Die Entwässerung der Parkplatzanlagen erfolgt¹⁰⁰:

Im Bereich außerhalb des Wasserschutzgebietes über Gefälle in den Zufahrts- und Stellplatzflächen, dann durch auf Lücke gesetzte Hochborde an den Parkplatzstirnseiten, in zwischen den Parkreihen gelegene Versickerungsmulden, welche mit Notüberlauf versehen, das überschüssige Wasser in ein RW Kanalsystem mit angeschlossenen Rückhalteteich (SO 1 1.860cbm V) und unterirdischen Rückhaltebecken(SO 2 1.050cbm V) anschließend in den Vorflutgraben Bucher Landgraben führen. Alle Versickerungsmulden sind hierbei mit einer bepflanzten und belebten Oberbodenzone versehen.

Im Bereich des Wasserschutzgebietes über Gefälleausbildung und Straßeneinläufe in das RW Kanalsystem mit angeschlossenen Rückhalteteich (SO 1 1.860cbm V) und anschließend in den Vorflutgraben Bucher Landgraben. Die bepflanzten Grünflächen zwischen den Parkplätzen werden nicht als RW-Ableiter genutzt sondern als normale Grünflächen mit einer bepflanzten und belebten Oberbodenzone versehen.

Durch die Begrünung von Dachflächen in einer Größenordnung von ca. 20.800 m² in SO 1 und ca. 9.000 m² im SO 2 und durch die Anlage eines Regenrückhalteteiches mit einem Volumen von mindestens ca. 1.860 m³ (SO 1) und einem unterirdischen Rückhaltebecken mit mindestens 1.050 m³ Rückhaltevolumen im (SO 2)¹⁰¹ wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen ermöglicht. Durch diese Maßnahmen wird der Verlust an Infiltrationsflächen im Plangebiet und die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes gemindert.

- **Verdunstung**

Die gewählte Ausführung der bewachsenen Dächer und das System der Sickersteine gewährleisten eine hohe Speicherung im oberflächennahen Bereich, die gleichzeitig in den Monaten mit Starkregenfällen temperaturbedingt zu einer schnellen Verdunstung führt. Auch durch die Anlage eines offenen Rückhalteteiches im SO1 wird die Verdunstung gefördert.

- **Schutz vor Vernichtung und Vergeudung von Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Planungsgebietes sollte vermieden werden.

Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutz)

Zur Ermittlung von Art, Umfang und Erheblichkeit des zu erwartenden Eingriffs sowie zur Darstellung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan erstellt¹⁰². Grundlage für die Ermittlung von Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf bildet die Naturschutzkostenerstattungsatzung der Stadt Fürth vom 20.12.2000.

Der Eingriff wird durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

⁹⁹ „Systemdaten Extensivdach: Aufbauhöhe 16 cm; Bauart Einschichtensystem (z.B. „Zeobon“), Substrat d. z.B. „Zeoflor E1/10; Vegetationsschicht; Dachneigung 2% (= ca.1,15°); Schutzlage Trenn- und Schutzvlies min 300g; Überlappung 10 cm; Flächenlast ca. 216 kg/qm (wassergesättigt); Flächenlast ca. 176 kg/qm (trocken), max. Wasserspeicherung 40 l/qm, Abflussbeiwert gem. Fil 0,20; Beier + Beck, Architekten, Braunschweig, 29.09.2011

¹⁰⁰ Freiflächengestaltungskonzept, Beier + Beck Architekten, Braunschweig, 12.06..2012

¹⁰¹ Berechnungen des Rückhaltevolumens: Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, 11.06.2012

¹⁰² Das Ausgleichsgutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage 8.8 bei.

Innerhalb des Plangebiets sind im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen des Einrichtungszentrums Fürth-Steinach folgende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen:



- **Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume**
 Zur Begrünung der Stellplatzflächen werden im Bereich des SO 1 „Einrichtungshaus“ insgesamt ca. 90 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Im Bereich des SO 2 „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ werden insgesamt ca. 32 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden überwiegend hochwachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste). Zur Eingrünung des Straßenraumes sollen 80 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Verwendet werden überwiegend hochwachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste). Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung A ist pro 50 m² ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.
- **Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher**
 Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen werden teilweise mit heimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste) bepflanzt. Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung A wird pro m² ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt. Zusammen mit den o. g. Baumpflanzungen wird damit in Teilbereichen die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen geschaffen.
- **Dachbegrünung**
 Die Dachflächen des SO 1 „Einrichtungszentrum“ sollen auf einer Fläche von ca. 20.800 m², die Dachflächen des SO 2 „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ auf einer Fläche von ca. 9.000 m², in Absprache mit der Stadt Fürth und den zuständigen Fachbehörden „extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation begrünt werden.“

- **Lärmschutzwand/- wandbegrünung**

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Lärmschutzanlage (Kombination Lärmschutzwand Rtg. Steinach und Lärmschutzwand Rtg. SO2) in einer Höhe von 4,0 m zur angrenzenden Bebauung in Steinach errichtet, die zu den angrenzenden Anwohnern in Steinach eine möglichst hohe Eingrünung und landschaftsgerechte Gestaltung ermöglicht und so die bebaute Ortslage durch auch durch eine entsprechende Begrünung abtrennt bzw. abschirmt.

Zur Begrünung des Lärmschutzwalles ist pro 50 m² ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen. Zusätzlich ist pro m² ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt.

Die Lärmschutzwand soll mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) begrünt werden.

- **Anlage eines Regenrückhalteteiches**

Im Plangebiet soll zur Rückhaltung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers ein Rückhalteteich innerhalb der Grünfläche im Westen des Plangebietes (SO 1) angelegt werden. Die Gestaltung erfolgt mit dem Ziel der Entwicklung eines Kleingewässers und trägt damit zur Schaffung von Biotopstrukturen im Plangebiet bei.

- **Maßnahmen zum Artenschutz**

- Auf der Außenseite der Lärmschutzwand werden zur Schaffung von faunistischen Habitatsstrukturen (Niststätten für Höhlen- und Gebäudebrüter und Sommerquartiere für Fledermäuse) 5 Holzbeton-Rundkästen mit Eignung für höhlenbrütende Vogelarten sowie 5 Fledermaus-Flachkästen angebracht. Über einen Zeitraum von 10 Jahren werden die Kästen überprüft und ggf. bei Verlust ersetzt sowie auch auf Besatz hin kontrolliert. Die Maßnahme dient der Schaffung dauerhafter Teillebensräume für die o.g. Tierarten¹⁰³.
- Durch die Verwendung standortheimischer Gehölzarten entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen (Trittsteine zur Vernetzung) für den Artenschutz im besiedelten Raum (Baum- und Gebüschbrüter) übernehmen werden¹⁰⁴.

Weiterhin sind gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung¹⁰⁵ u.a. folgende weitere Maßnahmen vorzusehen:

- Errichtung eines 4 m hohen Walles an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes als Lärmschutz, der zusätzlich als Überflughilfe dient.
- Baumfällarbeiten bzw. Rodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28. Februar)
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten (zwischen Oktober und Ende Februar)
- Bauzeitbeschränkung in den Monaten März bis Juli zur Vermeidung der Störungen der Freiflächenbrüter während ihrer Brutzeit und Beschränkung der Bauzeit auf das Tageslicht zur Vermeidung der Störungen von Fledermäusen;
- Weiter sind durch die Neuschaffung von Habitaten für Freiflächenbrüter in einen strukturarmen Agrarraum nördlich der Herboldshofer Straße außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

¹⁰³ ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, 29. Mai 2012

¹⁰⁴ ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 4, 29. Mai 2012

¹⁰⁵ ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, 29. Mai 2012

▪ **Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG wird zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Vermeidung einer Gefährdung lokaler Populationen als vorgezogene Maßnahme die Neuschaffung von Habitaten für Freiflächenbrüter erforderlich:

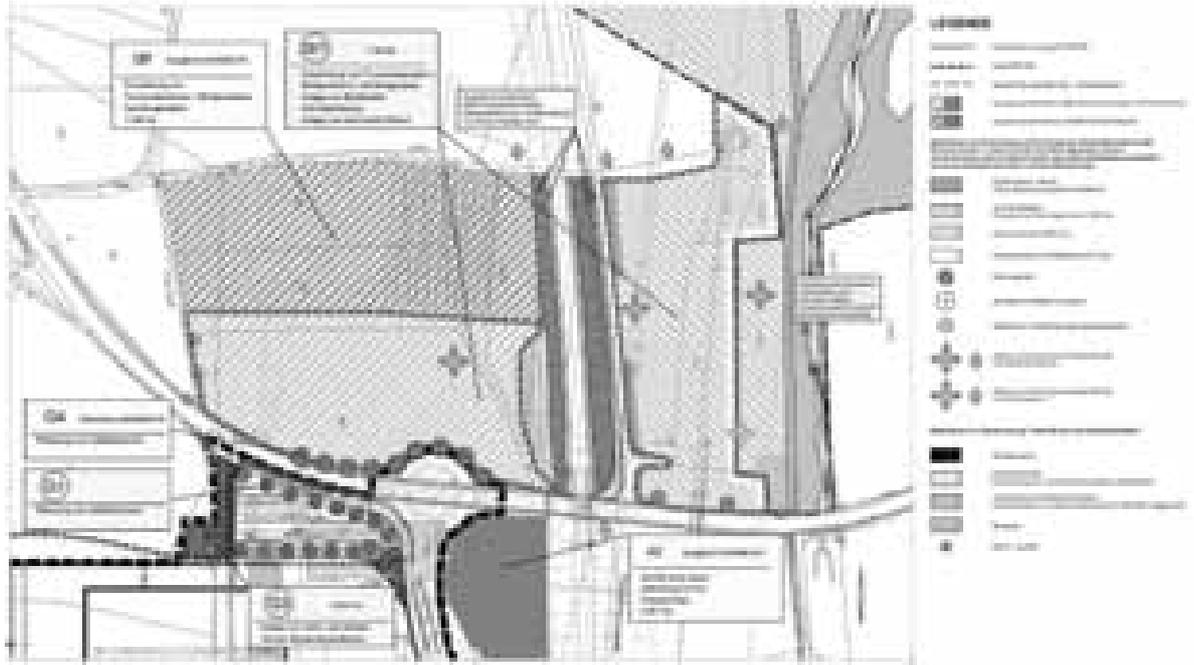
Gemäß den Vorschlägen der Stadt Fürth (Stadt Fürth. 12.02.2004) sind in Verbindung mit den im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten erforderlichen Maßnahmen in dem nördlich der Herboldshofer Straße (FÜ 4) angrenzenden Agrarraum auf Fl.-Nrn. 805; 806; 807; 837/2; 837/3; 840/3; 841; 841/3; 841/4; 842 auf einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 3,25 ha, zur Entwicklung und Förderung der Strukturdiversität und des Biotopverbunds in intensiv landwirtschaftlich genutzten, strukturarmen Bereichen des Knoblauchlandes unter Berücksichtigung von standort- und naturraumtypischen Arten- und Ausbildungsformen die Anlage einer Feldgehölzinsel, die Pflanzung von Gehölzhecken, Gehölzsäumen und offenen Sukzessionsgebüsch, die Entwicklung von Trockenlandstandorten im Biotopverbund Sandmagerrasen und die Anlage extensiv genutzter Wiesen vorgesehen. Weiter werden die bestehenden Pappeln entlang der Herboldshofer Straße ergänzt und Obstbäume zur Begleitung der Wirtschaftswege gepflanzt.

„Durch den vorgezogenen Funktionsausgleich werden im Vorfeld des Bauvorhabens adäquate Ersatzlebensräume geschaffen, die den Verbleib der betroffenen Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand gewährleisten. Der vorgezogene Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) ist nur dann gegeben, wenn vor Umsetzung des geplanten Eingriffs ein für die betroffenen Arten äquivalentes Ersatzhabitat geschaffen und besiedelt wurde. Diese Ersatzlebensräume müssen sich im räumlich funktionalen Zusammenhang befinden, so dass sie von den Tieren eigenständig besiedelt werden können. Wenn davon auszugehen ist, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen lokalen Population nicht verschlechtert, so wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt. Dem zu Folge ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG nicht mehr erforderlich. Folgende zeitlich vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen bestimmter Tierarten / -gruppen und somit die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.“¹⁰⁶

„Auf einer 1,753 ha großen Fläche ist die Anlage von Trockenstandorten (1,562 ha), Gehölzen (0,038 ha), Blühstreifen (0,112 ha) und extensiv genutzten Wiesen (0,041 ha) durch Umwandung von Ackerflächen vorgesehen. Dazu wird der Oberboden partiell abgeschoben. Von Bedeutung für die Ansiedlung von Kiebitzen sind weitgehend gehölzarme, offene Flächen mit lückiger und sehr kurzer Vegetation. Die Entwicklung/Pflege dieser Flächen erfolgt durch extensive Nutzung (jährliche Mahd nicht vor Mitte Juni, keine Düngung). Für andere bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze, Wachtel) bietet sich an, mindestens 5 m breiter Blühstreifen anzulegen (Einsaat von Wildkräutern). Dieser erstreckt sich entlang der östlichen Grenze der CEF-Maßnahme, abseits von Gehölzen und Wegen. Mit der Einsaat von Wildkräutern entsteht eine lockere, krautige Vegetation, die Wachteln und Rebhühnern als Nahrung sowie allen Arten als Deckung und Brutplatz dienen kann. Der Maßnahmenbereich steht in einem räumlichen Bezug und in einer direkten funktionalen Beziehung zum Ort des Eingriffs. Die Maßnahme dient der Förderung der Strukturdiversität und des Biotopverbunds in intensiv landwirtschaftlich genutzten, strukturarmen Bereichen des Knoblauchlandes unter Berücksichtigung von standort- und naturraumtypischen Arten. Hierdurch wird auch der Biotopverbund zu der unmittelbar nördlich angrenzenden geplanten CEF-Maßnahme für die Anschlussstelle Fürth-Steinach der BAB A 73 sowie zu den östlich gelegenen städtischen Ausgleichsflächen für das Ökokonto hergestellt.“¹⁰⁷

¹⁰⁶ ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 4, 5. Mai 2012

¹⁰⁷ ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 4, 5/6. Mai 2012

Ausgleich nördlich der Herboldshofer Straße¹⁰⁸

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden die bisher bereitgestellten Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht bzgl. der Vogelarten Feldlerche und Kiebitz kritisch beurteilt¹⁰⁹. Um den Kompensationserfolg deutlich zu verbessern werden die o.g. Bedenken insoweit berücksichtigt, dass weitere Flächen (FI-Nr. 721, 723, 724 und 730/5) in einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha zusätzlich als Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Diese Flächen erfüllen bzgl. der Vogelarten Feldlerche und Kiebitz die naturschutzfachliche Eignung als Ausgleichsflächen in vollem Umfang.

„Die ca. 1,7¹¹⁰ ha große, unmittelbar östlich an den Bucher Landgraben angrenzende Fläche ist „aus naturschutzfachlicher Sicht lage- und standortmäßig für die Neuschaffung/Entwicklung von Maßnahmenflächen für die Bodenbrüter, v.a. für den Kiebitz, unter den gegenwärtigen Bedingungen (vorherrschende ackerbauliche Nutzung, keine Änderungen der Nutzung der vorgesehenen und im Umfeld liegenden Flächen) grundsätzlich gut geeignet. Durch geeignete Maßnahmen kann man den Bruterfolg von in den Flächen bereits brütenden Kiebitz und Feldlerche erhöhen, sowie die Neuansiedlung der im Umfeld der Flächen brütenden Schafstelze und des Rebhuhns fördern. Die Maßnahmenflächen für den Kiebitz müssen bestimmte Merkmale aufweisen, so dass gewährleistet sein

¹⁰⁸ ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, 29 Mai 2012, hier: Anlage 18.14.1

¹⁰⁹ Die für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene, ca. 1,753 ha große Fläche liegt nördlich der Herboldshofer Straße und soll für die relevanten bodenbrütenden Vogelarten der Agrar- und Freiflächen wie Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Schafstelze, Wachtel, Feldschwirl und Rohrweihe aufgewertet werden. Dazu sollen auf dieser Fläche Trockenstandorte, Gehölzpflanzungen, Blühstreifen extensiv genutzte Wiesen hergestellt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind jedoch bzgl. der Vogelarten Feldlerche und Kiebitz z.T. die dort und im näheren Umfeld geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen am Kreisverkehr und entlang des östlich verlaufenden Grabens) und die Fläche selbst insbesondere unter Zugrundelegung der zu erwartenden negativen Auswirkungen beiderseits der planerisch verfestigten SB-Trasse (bepflanzter, deutlich erhöhter Damm, mögliche Ansitzwarte für Fressfeinde, erhöhtes Kollisionsrisiko) als ungeeignet zu bezeichnen. Es ist kritisch anzumerken, dass die vorliegende saP in keiner Weise auf die Zerschneidungswirkung der SB-Trasse eingeht, auch wenn diese ein anderes, aber planerisch verfestigteres Vorhaben darstellt.“, Regierung von Mittelfranken, Ansbach, 27.09.2012

¹¹⁰ Im u.g. Schreiben wurden 2 ha angesetzt, eine Teilfläche konnte jedoch nicht berücksichtigt werden

muss, dass die erforderlichen Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Geländemulden herstellen, Beseitigung von Gehölzen) auch durchgeführt werden können...¹¹¹

Folgende für Bodenbrüter geeignete Maßnahmen sind in den Flächen durchzuführen¹¹²:

- Anlage von Geländemulden durch Oberbodenabtrag (Abfolge von temporären Flachwasserbereichen, Vernäsungsbereichen und Aushagerungsbereichen durch unterschiedliche Abgrabungstiefen) in den am Graben angrenzenden Flächen
- Umwandlung Acker in Extensivgrünland ohne Oberbodenabtrag
- auf den Stock setzen der am Graben, in unmittelbarer Nähe der Flächen stehenden Gehölze
- Anlage von Lerchenfenstern, Blühstreifen, Schwarzbrachestreifen in den weiter vom Graben entfernten Bereichen.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

▪ **Funktion der Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutz)**

Die o. g. Pflanzmaßnahmen im Plangebiet gleichen einen Teil des vorhabenbedingten Biotopverlustes aus. Es werden u.a. Grünflächen mit einem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern geschaffen, die zu einer Durchgrünung des Plangebietes beitragen.

Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten gem. der Artenauswahlliste und durch die Anlage der Dachbegrünung mit trockenheitsverträglicher Vegetation nach Absprache mit der Stadt Fürth entstehen verschiedene Grünstrukturen, die zum Teil mittelfristig Funktionen (Trittsteine zur Vernetzung) für den Arten- und Biotopschutz im besiedelten Raum übernehmen werden. Kleinräumige Biotopfunktionen übernimmt zudem die Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung. Ergänzend werden durch die speziellen Artenschutzmaßnahmen die faunistischen Habitatstrukturen, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, aufgewertet.

Die Pflanzmaßnahmen tragen zu einem Ausgleich der Beeinträchtigung von Lokalklima und Lufthygiene bei. Insbesondere der Baumanteil und die Dachflächenbegrünung übernimmt durch sein klimawirksames Grünvolumen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die mittel- bis langfristig zunimmt. Auf das Mikroklima wirken sich darüber hinaus auch die Strauchpflanzungen und die vertikalen Begrünungen aus. Die Gestaltung der Außenanlagen und die Eingrünung des Einrichtungshauses bindet das Plangebiet in die Umgebung ein und gleicht damit die Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild teilweise aus.

Durch die Maßnahmen in dem nördlich der Herboldshofer Straße (FÜ 4) angrenzenden, strukturverarmten Agrarraum auf Fl.-Nrn. 805; 806; 807; 837/2; 837/3; 840/3; 841; 841/3; 841/4; 842 auf einer Gesamtfläche von ca. 3,25 ha (davon 1,753 ha Ausgleichsmaßnahme für das Bauvorhaben „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“) lässt sich zusätzlich der Biotopverbund zu den unmittelbar östlich angrenzenden, geplanten städtischen Ausgleichsflächen für das Ökokonto herstellen.

Zum Schutz der Vogelarten Feldlerche und Kiebitz werden zusätzlich auf den Flächen der Fl.-Nrn. 721; 723, 724 und 730/5 in einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha weitere Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Flächen erfüllen bzgl. der Vogelarten Feldlerche und Kiebitz die naturschutzfachliche Eignung als Ausgleichsflächen in vollem Umfang.

¹¹¹ ifuplan, Beurteilung von Alternativflächen für CEF-Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht und geeignete Maßnahmen für Bodenbrüter, München, 22.11.2012

¹¹² ifuplan, Beurteilung von Alternativflächen für CEF-Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht und geeignete Maßnahmen für Bodenbrüter, München, 22.11.2012

Ausgleichsmaßnahmen (Sachgüter)

Die wirtschaftlichen Einbußen durch den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert.

4.12.3 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Für den Bau eines Möbelhauses stellte sich der Standort westlich des Gewerbegebietes Schmalau in Fürth als am besten geeignet heraus. Dementsprechend erfolgte auch bereits im Flächennutzungsplan eine Darstellung von Sonderbauflächen.

Gemäß dem Gutachten zu den ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen des Raumordnungsverfahren (GFK PRISMA INSTITUT, Büro Nürnberg, Mai 2003 und Oktober 2008) wurde nach Prüfung der Standortsituation und der Anforderungen an die Integriertheit des Standortes festgestellt, dass es sich bei dem Projektgrundstück um eine in der Handlungsanleitung des LEP definierte Ortsrandlage und damit um einen integrierten Standort handelt. „Der Standort des Projektvorhabens zeichnet sich nach Realisierung der Planungen durch seine sehr gute Erreichbarkeit aus. Dies trifft sowohl auf den ÖPNV wie auch auf den Pkw-orientierten Individualverkehr zu. Die Nähe zu den umliegenden und zum Teil angrenzenden Wohn- und Gewerbebeständen zeigt die städtebauliche integrierte Lage, auch wenn es sich per Definition um eine Ortsrandlage handelt“.

Die Bestandsanalyse zeigt, dass die Schutzgüter im Plangebiet bereits hohe Beeinträchtigungen aufweisen und insgesamt geringe Wertigkeiten besitzen.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird insofern Rechnung getragen, als für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter keine bedeutsamen Beeinträchtigungen verursacht. So sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter nur in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen.

Das Schutzgut Mensch wird durch ein Schallschutzgutachten und ein lufthygienisches Gutachten besonders behandelt und u.a. durch die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der Grenze nach Steinach berücksichtigt.

Die wirtschaftlichen Einbußen durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen werden bzw. wurden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert. Bestimmte Beeinträchtigungen, wie die Auswirkungen von Lärm, Abgasen, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet. Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünplanung tragen dazu bei, die visuellen Wirkungen der geplanten baulichen Anlagen in Bezug zur Umgebung zu minimieren.

Die Beeinträchtigungen in den Schutzgütern sind mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Wasser, bzw. dem Sachgut Landwirtschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes weitgehend ausgleichbar. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäude- und Verkehrs- und Stellplatzflächen nicht kompensierbar. Auf die Ausführungen der hydrogeologischen Stellungnahme (AQUASOIL, 10. 2008 und 24.04.2012/ Anlage 8.16) zu den Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Grundwasser und der Entwässerungsplanung (Ingenieurbüro Jung, Juni 2012) wird hingewiesen.

Nach Umsetzung der dargestellten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist gem. der Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth vom 20.12.2000 die Maßnahme SO-„Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“ ausgeglichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

Insgesamt kann somit von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.

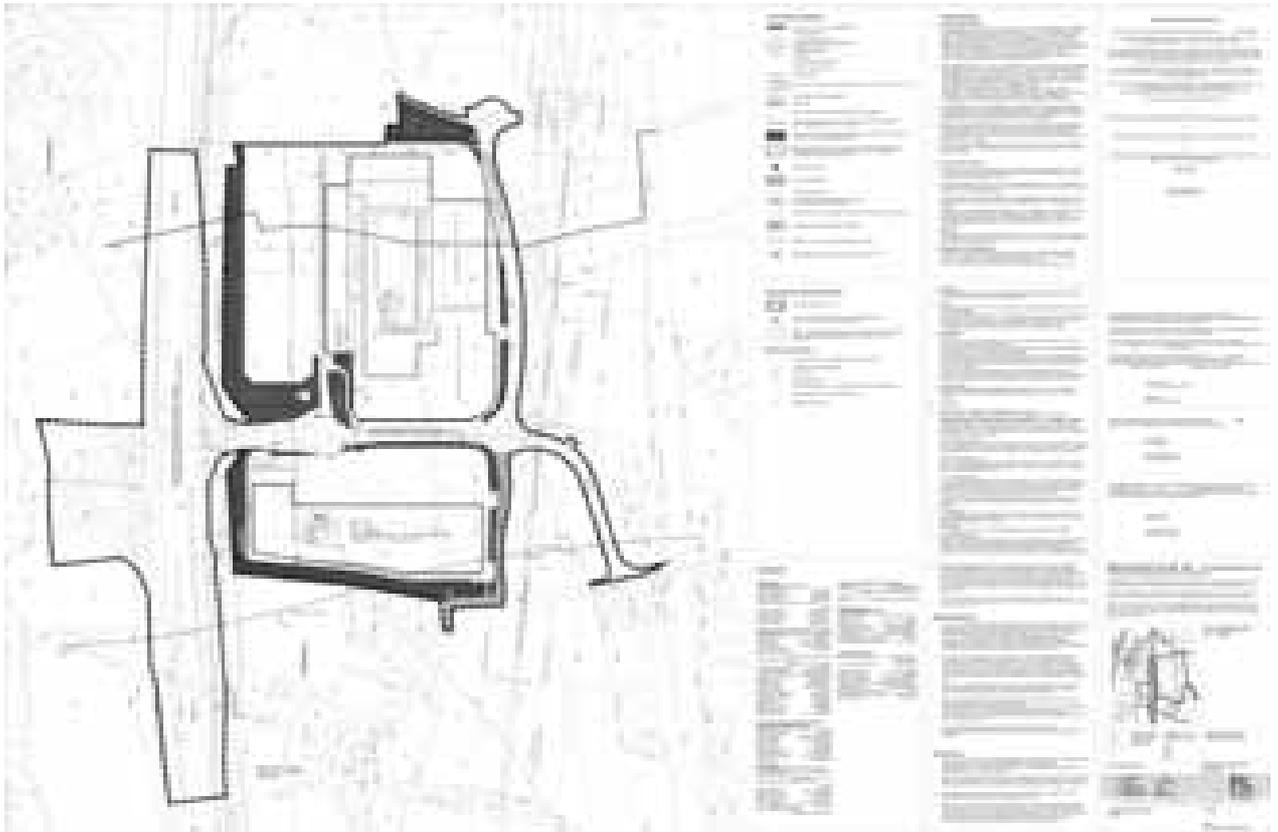
4.12.4 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung entsteht. Es sollen so unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen möglichst früh erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe angewandt werden.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen (Der Bucher Landgraben als Vorfluter besitzt keine Aufnahmekapazitäten mehr. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund des flurnah angetroffenen Grundwassers als gering einzustufen) können bei nicht ausreichender Versickerung des Oberflächenwassers erhebliche negative Auswirkungen eintreten. Aus diesem Grunde ist die Funktionsfähigkeit der festgelegten Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Retention des Oberflächenwassers in den Grünflächen regelmäßig sowie besonders nach Starkregenereignissen zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitoring bestimmt die Kommune selbst. Dazu sind weitere Ermittlungen bzw. Abstimmungen mit Fachbehörden erforderlich.

5 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan V 27 (Stand 26.11.2012)

Zur Bestimmung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden u. a. die Ergebnisse (hier: Verkaufsflächen) der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken (Raumordnungsbescheid vom 12.12.2003) herangezogen. Unter Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Aspekte werden weitere Festlegungen getroffen.

5.1 **Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in zwei Sondergebiete für einen großflächigen Handelsbetrieb (SO 1 „Einrichtungshaus“ und SO 2 für einen „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“) mit zusammen 13,2¹¹³ ha. Es handelt sich um Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Fürther Liste“. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf ein innenstadtverträgliches Maß beschränkt.

Auf der Grundlage der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken bezüglich der Ansiedlung eines Einrichtungshauses in Fürth/Steinach vom 12.12.2003 werden knapp 9 ha des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Sondergebiet „SO - Einrichtungshaus“ (SO 1) im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ca. 4,3 ha als Sondergebiet „Bau- Heimwerker-, und Gartenmarkt (SO 2) festgesetzt.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf Innenstädte und Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind erstmals 2003 in einem Gutachten der GfK GeoMarketing GmbH untersucht worden. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der untersuchten Innenstädte und

¹¹³ ohne Umgriff des Planfeststellungsbereiches

Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Nach mehr als fünf Jahre Planungszeit, wurde die GfK im Jahr 2008 mit Erstellung einer neuen Auswirkungsanalyse beauftragt, um festzustellen, ob aufgrund neuer Entwicklungen eine abweichende Bewertung des Planvorhabens notwendig wird. Die im Oktober 2008 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung¹¹⁴ und deren Aktualisierung im Juni 2012¹¹⁵ zeigten, dass dies nicht der Fall war. Danach ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentrums, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch verträglich und städtebaulich unbedenklich. Nach Einschätzung der Stadt beruht diese gutachterliche Bewertung auf einer methodisch einwandfreien und gut nachvollziehbaren Analyse. Die Argumentation der Gutachter, kann wie folgt zusammengefasst werden:

1. Die Gutachter setzen sich mit den klein- und großräumigen Standortbedingungen für das Planvorhaben auseinander und bewerten diese als uneingeschränkt positiv. Sie ermitteln die perspektivischen Einzugsgebiete getrennt für das geplante Einrichtungszentrum und den geplanten Bau- und Gartenmarkt auf Basis der siedlungsstrukturellen und topografischen Gegebenheiten, der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und den daraus resultierenden Zeit/Wegedistanzen sowie insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitigen bzw. zukünftig absehbaren Wettbewerbssituation sowie vor dem Hintergrund der in der Region bestehenden Einkaufsorientierungen bzw. Verhaltensweisen. Für das Einrichtungszentrum gehen die Gutachter von drei Einzugsgebietszonen unterschiedlicher Abschöpfungsintensität aus, nämlich einem Kerneinzugsgebiet (Zone I; modifizierter 20 PKW-Fahrminuten-Radius), einem Naheinzugsgebiet (Zone II; modifizierter 30 PKW-Fahrminuten-Radius) und einem Ferneinzugsgebiet (Zone III; modifizierter 50 PKW-Fahrminuten-Radius). In diesen drei Einzugsgebietszonen leben insgesamt 2,2 Mio. Menschen und das sortimentsspezifische Nachfragevolumen beläuft sich auf ca. 3 Mrd. Euro. Für den geplanten Bau- und Gartenmarkt gehen die Gutachter wegen der im Vergleich zum Einrichtungszentrum intensiveren Wettbewerbssituation von nur zwei Einzugszonen (Kerneinzugsgebiet und Naheinzugsgebiet) aus. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet rund 445.000 Menschen und das sortimentsspezifische Nachfragevolumen beträgt ca. 607 Mio. Euro.
2. Das Gutachten von 2008 beschäftigt sich eingehend mit den im Einzugsbereich des Planvorhabens gelegenen Innenstädten und Versorgungsbereichen, in denen es zu städtebaulich relevanten Auswirkungen kommen kann. Es sind dies die Innenstädte von Fürth, Nürnberg und Erlangen sowie der im Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg als zentraler Versorgungsbereich (C-Zentrum) ausgewiesene Mögelder Plärrer in Nürnberg. Eine Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche weiterer zentraler Orte unterbleibt, da sie den Gutachtern aufgrund der Lage des Projektstandortes und der großen Entfernung dieser Orte als nicht notwendig erscheint. Das Gutachten enthält eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögelder Plärrer. Für alle Bereiche werden Verkaufsflächen und Umsätze aufgeschlüsselt nach Warengruppen sowie die Anzahl und der Marktauftritt der Anbieter mit projektrelevanten Sortimenten ermittelt. Darüber hinaus leisten die Gutachter eine gründliche Bestandsaufnahme der Wettbewerbssituation im sortimentsspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen. Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis¹¹⁶:

„Zusammenfassend stellen unter Wettbewerbsgesichtspunkten erwartungsgemäß die Innenstädte der drei betrachteten Oberzentren FÜRTH, Nürnberg und Erlangen die bedeutendsten Einzelhandelsstandorte – insbesondere hinsichtlich der projektrelevanten Sortimente – dar. Sie besitzen darüber hinaus eine unterschiedlich ausgeprägte, sehr vielfältige und leistungsstarke Einzelhandelslandschaft. Während das Gros der projektrelevanten Fürther Verkaufsflächen auf die Sortimente Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenke/Gardinen entfällt, verfügt Erlangen darüber hinaus über ein umfassendes Angebot in den Bereichen Gardinen, Vorhängen und Zubehör sowie Matratzen. In der Nürnberger Innenstadt hingegen sind alle Sortimente recht ordentlich vertreten, auch wenn meist kleinteilige, spezialisierte Anbieter die Verkaufsflächenausstattung bestimmen. Die Fachabteilungen von Karstadt und Kaufhof dominieren die Sortimente von Haus-, Tisch- und Bettwäsche.

Dennoch bleibt zu konstatieren, dass die typischen möbel- und baumarktrelevanten Sortimente in allen drei Städten zunehmend außerhalb der Innenstädte vorgehalten werden. Hier kommen die geänderten Kaufge-

¹¹⁴ GfK Prisma Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie ein Bau- und Gartenmarkt Fürth-Steinach, Oktober 2008 (nachfolgend: Gutachten)

¹¹⁵ GfK Geo Marketing, Gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für das Vorhaben Einrichtungszentrum und Bau- und Gartenmarkt, Fürth-Steinach, Juni 2012

¹¹⁶ GfK Prisma-Gutachten, S. 39.

wohnheiten der Verbraucher ‚zum Tragen‘ und mit ihr die wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.“

Auch die Aktualisierung des Gutachtens von 2008 bestätigt die o.g. Aussagen:

„Insgesamt hat sich mit der vorliegenden Analyse die in 2008 erarbeitete Einschätzung bestätigt, wonach die Umsatz-Umlenkungen im (teilweise niedrigen) einstelligen Bereich bzw. in vielen Fällen auch auf einem nicht nachweisbaren Niveau rangieren und bei diesen Effekten nicht zu erwarten ist, dass es zu einer strukturellen Gefährdung der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche kommt. Weder rechnen die Gutachter mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion, noch mit der Entstehung städtebaulicher Missstände, die auf die Planung in Fürth-Steinach zurückzuführen wären.“¹¹⁷

3. Zur Bestimmung der durch das Planvorhaben voraussichtlich ausgelösten Umsatzverlagerungen ermitteln die Gutachter die Bruttoumsatzerwartung der geplanten Vorhaben unter Ansatz durchschnittlicher, branchenüblicher Flächenproduktivitäten sowie unter Berücksichtigung der spezifischen Lage des Mikrostandortes, der gegebenen Wettbewerbssituation und der abgegrenzten projektspezifischen Einzugsgebiete. Dabei orientieren sich die Annahmen zur Flächenproduktivität an der Obergrenze des Branchendurchschnitts für großflächige Möbelhäuser. Berücksichtigt werden bei der Ermittlung des voraussichtlichen Umsatzes des Planvorhabens auch die sich abzeichnenden Veränderungen am bisherigen Standort von Möbel Höffner an der Seeackerstraße. Das bestehende Möbel Höffner-Haus mit einer Verkaufsfläche von ca. 25.000 m² wird parallel zur Eröffnung des Planvorhabens schließen. Als Nachnutzung ist derzeit ein Möbel-Abholmarkt vorgesehen. Die Stadt wird rechtlich sicherstellen, dass an dem Standort Seeackerstraße zukünftig nicht mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche für Möbelsortimente (einschließlich Randsortimente) genutzt werden können. Das Gutachten berücksichtigt, dass der gegenwärtige Umsatz des vorhandenen Möbel Höffner-Standorts voraussichtlich vollständig von dem Planvorhaben aufgenommen wird. In dieser Größenordnung sind die Umsätze des Planvorhabens auswirkungsneutral, da der neue Standort hier lediglich an die Stelle des bisherigen Möbel Höffner-Hauses tritt. Auswirkungsrelevant ist daher nur die Umsatzdifferenz zwischen dem neuen und dem alten Standort. Zusätzlich betrachtet das Gutachten auch die möglichen Auswirkungen der angedachten Ansiedlung eines Möbel SB-Marktes mit max. 8.000 m² Verkaufsfläche auf dem Altstandort an der Seeackerstraße. Die perspektivischen Umsätze eines solchen SB-Möbelmarktes rechnet das Gutachten den auswirkungsrelevanten Umsätzen des Planvorhabens hinzu. Sollte der SB-Möbelmarkt am Altstandort Seeackerstraße nicht realisiert werden, wären die auswirkungsrelevanten Zielumsätze des Planvorhabens entsprechend niedriger und die Umsatzumlenkungen geringer. In diesem Sinne liegt dem Gutachten eine „worst-case-Betrachtung“ zugrunde. Zusammenfassend kommt das Gutachten bei der Ermittlung der auswirkungsrelevanten Umsätze des Planvorhabens zu folgenden Ergebnissen:

„Für das Einrichtungszentrum und den SB-Möbelmarkt wird nach der Anlaufphase ein perspektivischer Umsatz von zusätzlich ca. 37,9 – 42,2 Mio. Euro p.a. angenommen, wobei das Gros (29,4 bis 32,7 Mio. Euro) durch die nicht innenstadtrelevanten möbelspezifischen Sortimente erwirtschaftet werden wird. Die innenstadtrelevanten Randsortimente werden einen perspektivischen Umsatz von 8,6 – 9,5 Mio. Euro p.a. generieren. Das entspricht einem Umsatzanteil von rd. 22 %.

Der Bau- und Gartenmarkt sollte nach der Anlaufphase über ein Umsatzvolumen von rd. 21,7 – 24 Mio. Euro p.a. verfügen. Auf die nicht innenstadtrelevanten bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente wird demnach ein jährlicher Umsatz von rd. 10 – 11,5 Mio. Euro (rd. 7.600 m² VKF) entfallen, während die innenstadtrelevanten Sortimente einen Umsatz von 11 – 12,5 Mio. Euro (rd. 5.400 m² VKF) generieren werden.

Der zu erwartende auswirkungsrelevante Zielumsatz des gesamten Planvorhabens beläuft sich danach auf rd. 59,6 – 66,2 Mio. Euro.“

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens von 2012 wurde festgestellt, dass

„es im Bereich des typgleichen Wettbewerbs, also der übrigen großen Einrichtungshäuser und Bau- und Gartenmärkte, nur geringe Veränderungen gegeben hat, die in 2008 teilweise schon bekannt und absehbar wa-

¹¹⁷ GfK Geo Marketing, Gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für das Vorhaben Einrichtungszentrum und Bau- und Gartenmarkt, Fürth-Steinach, S. 22, Juni 2012

ren. Eine Neubewertung der Situation oder eine veränderte Einzugsgebietsabgrenzung sind nicht erforderlich¹¹⁸.

4. Die ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermitteln die Gutachter auf Basis des - wie skizziert - ermittelten auswirkungsrelevanten Umsatzes der geplanten Neuansiedlung, einer näher erläuterten Kaufkraftstrom-Modellrechnung zur möglichen Umsatzrekrutierung des Zielumsatzes sowie der ebenfalls ermittelten Einzelhandels- und Umsatzsituation in den relevanten zentralen Versorgungslagen. Das Gutachten enthält eine detaillierte, nach Sortimenten aufgeschlüsselte Darstellung der erwarteten Umsatzumlenkungen aus den Innenstädten von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowie aus dem zentralen Versorgungsbereich Mögeldorfer Plärrer. Die dabei ermittelten Ergebnisse können als durchaus moderat bezeichnet werden. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sortimenten belaufen sich die Umlenkungseffekte für die Innenstadt von Fürth auf 5,8 %, für die Innenstadt von Erlangen auf 5,0 %, für die Innenstadt von Nürnberg auf 2,7 % und für das Stadtteilzentrum Nürnberg, Mögeldorfer Plärrer auf 3,7 %. Bei einer sortimentspezifischen Betrachtung ergeben sich die höchsten Umsatzverlagerungen in dem Sortimentsbereich „Gardinen, Vorhänge, Zubehör, Matratzen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bilder, Rahmen, Poster“. Hier wird der höchste Wert in der Innenstadt von Fürth mit einer erwarteten Umsatzverlagerung von 8,5 – 9,4 % erreicht. In allen übrigen betrachteten Sortimenten und Lagen bleiben die Umsatzverteilungseffekte unterhalb von 7 %.

Die Gutachter begründen diese geringen Umsatzverteilungseffekte aus den Innenstädten und dem Stadtteilzentrum Mögeldorfer Plärrer damit, dass in erster Linie nicht Anbieter in diesen Bereichen vom Markteintritt des Planvorhabens betroffen sein werden, sondern mit diesem vergleichbare Betriebsformen mit vergleichbarem Marktauftritt (Verkaufsflächenausstattung, Sortimentstiefe und -breite, gewerblicher Auftritt, etc.), die mit Ausnahme des Anbieters Segmüller in Nürnberg-Mögeldorf ausschließlich außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Innenstädte ansässig sind. Dieses Argument ist vor dem Hintergrund der ausführlichen Darstellung dieser Anbieter im Gutachten plausibel.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzverteilungseffekte schlussfolgert das Gutachten, dass durch das Ansiedlungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstädte von Fürth, Nürnberg und Erlangen sowie auf das Zentrum Mögeldorfer Plärrer hervorgerufen werden. Eine substantielle Gefährdung des Angebotes an projektrelevanten Waren sei in den untersuchten zentralen Versorgungslagen nicht anzunehmen. Dabei weisen die Gutachter auch darauf hin, dass aufgrund der – im Vergleich zur gesamten Einzelhandelsausstattung der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche – geringen Anzahl der oft kleinflächigen projektrelevanten Anbieter eine Gefährdung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht vorliege und somit auch in dieser Hinsicht nennenswerte negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten seien. Die Stadt hat auf der Grundlage der ausführlichen und methodisch überzeugenden Untersuchungen der GfK keinen Anlass, an dieser Einschätzung zu zweifeln.

Danach ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentums, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch verträglich und städtebaulich unbedenklich.

Um die Innenstadtverträglichkeit¹¹⁹ der Nutzungen zu gewährleisten werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Gesamtverkaufsfläche im SO 1 „Einrichtungshaus“ darf 45.000 m² nicht überschreiten. Von der Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses dürfen max. 7.500 m² auf innenstadtrelevante Randsortimente (Leuchten/ Elektrogeräte, Gardinen, Bettwaren und sonstigen Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Bürozubehör, Babyabteilung entfallen (vgl. Pkt. 8.11, landesplanerische Beurteilung der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.03). Die Einzelsortimente werden für die nachfolgend genannten innenstadtrelevanten Randsortimente wie folgt begrenzt: Heimtextilien max. 2.400 m²; Hausrat, Glas, Porzellan max. 2.400 m²; Kinder- und Babyartikel max. 600 m²; Leuchten, Elektroartikel max. 2.100 m².

¹¹⁸ GfK Geo Marketing, Gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für das Vorhaben Einrichtungszentrum und Bau- und Gartenmarkt Fürth-Steinach, S. 21, Juni 2012

¹¹⁹ Hinsichtlich der Verträglichkeit des Projektvorhabens für den Einzelhandel wird auch auf die Ausführungen der Auswirkungsanalyse (GfK Prisma-Gutachten, Oktober 2008 und GfK GeoMarketing- Gutachten, Juni 2012) verwiesen (Anlage 8.15)

Die Gesamtverkaufsfläche im SO 2 „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt darf max. ca. 13.000 m² nicht überschreiten, wobei überdachte Freiflächen zu 50% und nicht überdachte Freiflächen zu 25% gerechnet werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes wird auf maximal 4.500 m² begrenzt. Von der Gesamtverkaufsfläche dürfen max. 4.800 m² auf innenstadtrelevante Randsortimente entfallen (vgl. landesplanerische Beurteilung der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003 / max. 2900 m² für den Baumarkt und max. 2500 m² für den Gartenmarkt). Als innenstadtrelevante Randsortimente dürfen geführt werden: Elektrogeräte, Leuchten, Elektrozubehör, Schnittblumen und Gestecke, Topfpflanzen, Balkon- und Beetpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung und -bedarf, Sämereien und Zwiebeln.

Eine weitergehende Differenzierung der maximalen Verkaufsflächen der innenstadtrelevanten Randsortimente soll nicht erfolgen, da eine solche Festsetzung im Einzelfall nur schwer vollziehbar wäre und daher nicht praktikabel ist. Überdies besteht für den Betreiber eines Einrichtungshauses bzw. eines Bau- und Gartenmarktes das Bedürfnis nach einer gewissen Flexibilität hinsichtlich der Zusammensetzung der jeweils angebotenen zulässigen Randsortimente: Die Zusammensetzung kann sich - je nach Nachfrage und Umsatzentwicklung - kurzfristig ändern. Auf diese wirtschaftlichen Anforderungen muss ein Betreiber reagieren können. Eine Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen Warengruppen ist in der Praxis daher nicht üblich. Im vorliegenden Fall ist sie auch nicht geboten: Die landesplanerische Beurteilung, welche im Raumordnungsverfahren ergangen ist, ist zu dem Ergebnis gekommen, dass mit bedeutsamen Beeinträchtigungen der Innenstadt von Fürth mit mehr als nur unwesentlichen Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie mit erheblichen negativen strukturellen Veränderungen in der räumlichen Versorgungsqualität im Einzugsgebiet nicht zu rechnen ist, sofern sich die innenstadtrelevanten Randsortimente auf die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimentsgruppen und die insgesamt hierfür festgesetzte Verkaufsfläche beschränken. Die Forderung nach einer sortimentsgruppenspezifischen Festsetzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente enthält die landesplanerische Beurteilung nicht.

Die landesplanerische Beurteilung, welche im Raumordnungsverfahren ergangen ist, hat die im Bebauungsplan festgesetzten Gesamt-Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Randsortimente als zulässig erachtet. Der Bebauungsplan setzt die im Raumordnungsverfahren gebilligten Maximal-Verkaufsflächen fest. Mögliche Auswirkungen wurden von der zuständigen Fachdienststelle als nicht bedeutsam, nicht wesentlich bzw. nicht erheblich beurteilt. Ihnen stehen die Anforderungen an einen wirtschaftlich sinnvollen Betrieb der im Plangebiet anzusiedelnden Einrichtungen gegenüber, der mit geringeren Verkaufsflächen, gerade auch für die innenstadtrelevanten Randsortimente, nach Darstellung des Vorhabenträgers nicht gewährleistet wäre.

Zur Verkaufsfläche, als Teil der Geschäftsfläche, auf welcher die Verkäufe abgewickelt werden, zählen insbesondere auch die Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Waren und Einrichtungsgegenstände. Soweit Treppen, Rolltreppen und Aufzüge innerhalb der Verkaufsräume angeordnet sind und diese miteinander verbinden, gehören sie ebenfalls dazu. Bezüglich der Freiflächen werden entsprechend dem Bayerischen Einzelhandelserlass vom 6. Juli 1992 und den Aussagen der GfK Prisma Gutachtens von Oktober 2008 überdachte Freiverkaufsflächen mit 50 % und sonstige Freiverkaufsflächen mit 25 % ihrer Fläche angesetzt.

"Bei der Bemessung des Umsatzvolumens von insgesamt bis zu rund **24 Mio. Euro p.a.** für den Bau- und Gartenmarkt wurde eine Verkaufsfläche von 13.000 m² mit einer Flächenproduktivität von rund 1.800 Euro pro m² zugrunde gelegt (siehe Tabelle 14). Dieser Wert entspricht der an dem Standort maximal zu erwartenden Flächenproduktivität von klimatisierten Innenverkaufsflächen. Die in Bau- und Gartenmarktbetrieben üblichen Freiflächen weisen eine gegenüber diesem Wert deutlich geringere Flächenproduktivität aus. Nach den allgemeinen Erfahrungen in der Branche ist davon auszugehen, dass auf überdachten Freiflächen nur 50 % bzw. auf nicht-überdachten Freiflächen lediglich 25 % der Flächenproduktivität erzielt wird, die auf klimatisierten Innenverkaufsflächen zugrunde zu legen ist. Gründe hierfür sind sowohl saisonale Aspekte, d.h. die Konzentration des Umsatzes auf das Sommerhalbjahr, als auch die deutlich extensivere Nutzung der Flächen zur Produktplatzierung, d.h. ein im allgemeinen deutlich geringerer Warenwert und -umschlag je m² Verkaufsfläche im Freien im Vergleich zur Innenverkaufsfläche. Daraus folgt, dass ein Bau- und Gartenmarkt mit 13.000 m² ausschließlich klimatisierter Innenverkaufsfläche rechnerisch die gleiche auswirkungsrelevante Umsatzerwartung aufweist, wie z.B. ein Markt mit 11.000 m² klimatisierter Innenverkaufsfläche, 2.000 m² überdachter Freifläche und 4.000 m² nicht-überdachter Freifläche. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 390 nimmt diese Erkenntnis auf und legt fest, dass überdachte und nicht-überdachte Freiflächen nur entspre-

chend ihrer geringeren Produktivität auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 13.000 m² angerechnet werden¹²⁰.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Sondergebiete 1 und 2 ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten Traufhöhen der baulichen Anlagen sowie den im Planblatt eingetragenen Grundflächen.

Insgesamt ist die maximale zulässige GRZ von 0,8 gem. der Berechnungsgrundlage (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen innerhalb des nach § 17 BauNVO zulässigen Rahmens.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 im SO 1 und SO 2 zugelassen. Durch diese Festsetzung auf Grundlage von § 19 Abs. 4, Satz 3 wird die Regel-Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO entsprechend erweitert, um den Bau der Stellplatzanlagen zu erleichtern. Ziel dieser Bestimmung ist eine effiziente Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Begründet wird die Überschreitung weiter durch die Begrünung von Dachflächen in einer Größenordnung von ca. 29.800 m² und die Anlage eines offenen Regenrückhaltebeckens im SO1. Auf diesen Flächen ist ein Wasser- und Luftaustausch weiterhin zumindest teilweise gegeben und eine Rückhaltung des Niederschlagswassers möglich. Weitere Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen z.B. durch die Anlage von Parkplätzen mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen bestehen nicht¹²¹. Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken kann gemäß dem Entwässerungskonzept¹²² nicht erfolgen.

Insgesamt ist ausschließlich mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO über die maximal zulässige Traufhöhe bzw. Attikahöhe bestimmt. Die im Planblatt angegebenen NN-Höhen dürfen dabei nicht überschritten werden.

Einzelne Bau - bzw. Gebäudeteile (Belichtungsbänder oder Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen etc.) dürfen die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ausnahmsweise um bis zu 5,00 m bezogen auf die jeweils betroffenen Gebäudeteile (vgl. sog. Perlschnur, Planzeichen 15.14 PlanzV), überschreiten.

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Somit können Gebäude über 50 m Länge auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Die abweichende Bauweise wird deshalb festgesetzt, weil sich hiermit für die beabsichtigte Nutzung (insbesondere bei gewerblichen Bauten, die in der Regel einer Vielzahl von Sachzwängen unterliegen) bessere Chancen zu einer freien Grundrissgestaltung bzw. Baukörperausbildung bieten.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baugrenzen umschlossen. Diese sind so angelegt, dass eine funktional sinnvolle Situierung der Gebäude erreicht wird und eine Flexibilität in der Grundrissgestaltung erhalten bleibt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Fluchttreppen, Vordächer) in geringfügigem Ausmaß von bis zu 6,00 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der Größe des Gesamtbaukörpers kann ein Hervortreten von einzelnen Gebäudeteilen von bis zu 6,00 m als „geringfügig“ eingestuft werden.

Innerhalb der Baugrenzen ist auch die Errichtung von Stellplätzen zulässig.

¹²⁰ GfK Prisma-Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie einen Bau- und Gartenmarkt Fürth/Steinach, Oktober 2008, S. 70f (Anlage 8.15)

¹²¹ „Die Ableitung des Oberflächenwassers der Stellplätze außerhalb der Wasserschutzzone erfolgt über die Grünstreifen zwischen den Parkständen als Muldenversickerung. Dazu werden die begrenzenden Bordsteine auf Lücke gesetzt. Die Muldenversickerung erfüllt den Reinigungsnachweis der M 153“, Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, 13.06. 2012

¹²² Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, Juni 2012

5.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone gem. FStrG)

Im Bebauungsplan wird entsprechend § 9 Abs. 1 FStrG entlang der übergeordneten Straße eine Bauverbotszone von 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn festgesetzt. Der westliche Teilbereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 liegt zudem im Geltungsbereich der Baubeschränkungszone entsprechend § 9 Abs. 2 FStrG (100 m parallel zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn sowie ihrer Fahrbahnäste (§ 1 Abs. 3 und 4 FStrG)).

Die Baubeschränkungszone von 100 m zum Fahrbahnrand ist ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt.

Hier darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autofahrer hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen. Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung/Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist. Weiter dürfen keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.

Es ist ein Werbepylon in einer Höhe von max. 33 m mit 3 übereinanderliegenden Werbeschriftzügen geplant.

Als Leuchtmedium sind hier Power LED auf Einzelplatinen in einem Abstand von 50 cm x 50 cm vorgesehen. Es ist weißes -insektenneutrales- Licht ohne Blauanteil geplant. Das hinterleuchtete Schrifftafelsystem ist blendfrei, überstrahlt nicht und wird durch elektronische Dimmung den Lichtverhältnissen automatisch angepasst. Die Blendfreiheit wurde durch ein Lichttechnisches Gutachten nachgewiesen¹²³.

Weiter sind im Bebauungsplan die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung der Deutschen Bahn AG und der N-ERGIE Netz GmbH sowie die Fluglärmszone Ca des Verkehrsflughafens Nürnberg nachrichtlich dargestellt.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Anbindung des nördlich an das SO 1 angrenzenden Sondergebietes Teppichhaus wird eine aufschiebend bedingte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche als Zufahrtsbereich zwischen dem zentralen Verteiler (Kreisverkehr 1) und dem SO Teppichhaus zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 390a der Stadt Fürth liegen, im SO 1 festgesetzt.

Die Festsetzung des aufschiebend bedingten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390a wird wirksam, wenn zugunsten der Grundstücke im Geltungsbereich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke dinglich gesichert sind.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390a liegenden Grundstücke können für die vorgesehenen Nutzungen nicht ohne weiteres über die Kreisstraße FÜS 4 erschlossen werden. Ihre Erschließung soll vorzugsweise über die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390 erfassten Grundstücke erfolgen. Eine solche Ausführung der Erschließung ist allerdings privatnützig. Von ihr haben ausschließlich die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390a Vorteile. Es ist zweifelhaft, ob dies einen Eingriff in das Eigentum der Eigentümer im Umgriff des Plans Nr. 390 rechtfertigt.

Diesem Umstand soll durch die bedingte Festsetzung Rechnung getragen werden, die die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390a sichern hilft, andererseits aber die Belange der Grundstückseigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390 sichert. Die Festsetzung wird daher erst wirksam, wenn die Eigentümer sich geeinigt haben und die einzutragenden Rechte dinglich gesichert sind.

Durch die dann in Kraft tretende Festsetzung sind die Zuwege- und Leitungsrechte öffentlich-rechtlich abgesichert. Damit ist auch die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390a gesichert. Es fehlt nicht an der Erforderlichkeit der Festsetzung. Die Grundstückseigentümer sind bereit, eine entsprechende Vereinbarung zu schließen, wenn die Bebauungspläne in Kraft treten. Anhaltspunkte dafür, dass eine solche Einigung nicht zustande kommt, hat die Stadt Fürth nicht. Sollte eine Einigung wider Erwarten nicht erfolgen, müsste die Stadt

¹²³ Vgl. Baubeschreibung, beier + beck architekten, Braunschweig, 06.2012

eine Umplanung der Erschließung des Plangebiets Nr. 390 a in Erwägung ziehen. Eine Erschließung über die Flächen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 390 beabsichtigt sie ohne das Einvernehmen der Eigentümer nicht.

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes durch die Stadt Fürth langfristig gewährleisten zu können wird südlich und westlich des SO 2 Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt im Bereich der rückwärtigen Erschließungsanlage des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes und des Lärmschutzwalles jeweils eine mit einem Leitungsrecht belastete Fläche zur Anlage eines Kanals zugunsten der Stadt Fürth festgesetzt.

Um eine ordnungsgemäße Zugänglichkeit dem Personal der DB Netz AG für die Wartung der Signal-, Weichen-, Gleis- und Oberleitungsanlage zu gewährleisten zu können wird östlich der Güterbahnstrecke am westlichen Rand des SO 1 und SO 2 jeweils eine mit einem Geh- und Fahrrecht belastende Flächen zugunsten der DB Service Immobilien GmbH festgesetzt.

5.7 Regenrückhalteeinrichtungen

Der Bebauungsplan lässt Regenrückhalteeinrichtungen als Nebenanlagen zu. Sie können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Bebauungsplan stellt mögliche Standorte nachrichtlich dar. Die Festsetzungen des Plans ermöglichen es, die Lage optimiert auf die Nutzungen abzustimmen.

5.8 Gebäudegestaltung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO erfolgt die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung. Um einen zusammenhängenden, harmonischen Eindruck der künftigen Bebauung im Plangebiet zu gewährleisten, besteht daher für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Putz-, Farb- und Materialwahl.

5.9 Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Natur- und Landschaftspflege wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen des sog. Umweltberichtes (Ziffer 4), der insbesondere die Aspekte der Umwelterheblichkeit und der Umweltverträglichkeit detailliert behandelt, wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion und zum Ausgleich erarbeitet.

Hinsichtlich der Eingriff-/ Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Ausführungen der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung (Bericht Projekt 4 in der Fassung vom 05.07.2012), Anlage 8.8 und den (unter Punkt 4) als gesonderten Teil enthaltenen Umweltbericht und die darin dargelegten Begründungen für einzelne Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

- Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zufahrten o. ä. genutzt werden, einer Grüngestaltung zuzuführen und zu unterhalten. Für die Anpflanzungen werden die im Anhang der textlichen Festsetzung genannten Gehölze festgesetzt. Somit erfolgt eine komplette Eingrünung aller Bereiche mit heimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen entsprechend der Artenauswahlliste der Stadt Fürth.
- Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünplanung sollen dazu beitragen, die visuellen Wirkungen des Gebäudes zu unterstützen bzw. die geplanten baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft zu integrieren sowie in Teilbereichen die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen zu schaffen.
- Dachbegrünung
 - Die Dachflächen des SO 1 "Einrichtungszentrum" sind auf einer Fläche von ca. 20.800 m² extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation nach Absprache mit der Stadt Fürth zu begrünen.
 - Die Dachflächen des SO 2 "Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt" sind zu 50% extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.

- Grundsätze des Grünflächenkonzeptes¹²⁴

„Im Gegensatz zur üblichen stereotypen Baumbegrünung von Kundenparkplätzen großer Möbelhäuser (je 6 Stellplätze 1 Baum), welche monotone Erscheinungsbilder erzeugt und aufgrund einer meist minimal zulässigen Pflanzenqualität nicht zur ökologischen Aufwertung großer Parkplatzflächen beiträgt, soll das Grünflächenkonzept des neuen Höffner Nürnberg-Fürth, der gehobenen Qualität eines städtischen Gartens entsprechen.

Das Konzept stützt sich dabei auf eine Symbiose zwischen der Gartenlandschaft und der qualifizierten Fassadengestaltung mit seiner in Farbe, Form und Material differenzierten Architektursprache.

- Statt einer „Zupflanzung“ des Gebäudes mit waldartigen Großbaumreihen soll eine aufgelockerte, jedoch ökologisch hochwertig intensive Bepflanzung erfolgen, welche auch Durchblicke zum Haus ermöglicht. Die Parkplatzflächen werden durch die Bepflanzung mit solitären Einzelbäumen in Gruppen, Formschnitthecken in Höhen bis 1,20m und mittelhohen Strauchreihen in wiederkehrender Abfolge, als eine Art Grünrelief ausgebildet, die optisch die Fahrzeuge verdecken. Die Hecken werden durch gärtnerische Maßnahmen auf eine max. Wuchshöhe von ca. 1,2m gehalten“.
- Die umrahmenden Grünflächen werden als großflächig gestaltete Hügel bis einer Höhe von 2,00m modelliert, die flächendeckend mit Bodendeckern und punktuell mit Büschen und Sträuchern gestaltet sind, geplant. Zwischen den Hügeln werden kultivierte Rasenflächen angelegt und an den im Plan festgelegten Standorten Solitärbäume oder Gruppen von Solitärbäumen der Gattung Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Traubeneichen (*Quercus Petraea*) gesetzt. Die Fläche soll einen naturalen parkähnlichen Eindruck erhalten.“

- Neupflanzungen im Plangebiet

- Die Eingrünung der Stellplätze erfolgt über ca. 2.00m breite Grünstreifen zwischen den Parkreihen, die mit unterschiedlichen Sorten hecken- und böschungartiger Pflanzen sowie Großbäumen gestaltet werden. „Die Pflanzung zwischen den Stellplätzen wird unterschiedlich gestaltet, um ein differenziertes, attraktives Parkplatzbild zu erzielen. Beispielhafte Elemente sind Alpenjohannisbeere- und Ligusterlinien, verschiedene Arten von Wildrosen, Hecken aus Hainbuchen, Schlehen oder Kreuzdorn. Jeder Streifen fungiert als Wassersammelachse. Dominierend sind die unterschiedlichen Blütenhecken in verschiedenen Formen und Anordnungen. Die Hecken werden in variierenden Längen und Schnitthöhen angeordnet. In den Zwischenbereichen werden bodendeckenden Pflanzen verwendet. Hochstammgehölze der Hainbuche, (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' - schmalkroniges Gehölz) in jeder zweiten Reihe, werden innerhalb der Pflanzstreifen des Parkplatzes als Hochstamm verwendet. Sie ergänzen das Gesamtbild des Möbelhausvorgartens. Besonders im Zusammenhang mit den Hainbuchenschnitthecken ordnet sich das Gehölz gut in das Pflanzsystem des Möbelhausvorgartens ein.“¹²⁵.
- Es werden zur Begrünung der Stellplatzflächen im Bereich des SO 1 „Einrichtungshaus“ insgesamt ca. 90 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Im Bereich des „SO 2 „Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt“ sind insgesamt ca. 32 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Verwendet werden sollen überwiegend hochwachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste).
- „Ebenerdige offene Stellplätze, die zu bepflanzen sind, sind zu gliedern. „Gem. ortsüblicher Satzung Gewerbegebiete ist innerhalb der Stellplatzflächen für jeweils 6 ebenerdige Einstellplätze ein standortheimischer Laubbaum zwischen den Stellplätzen anzupflanzen“. Die Begrünung der Stellplätze im Plangebiet erfolgt hier jedoch mit mindestens 1 Baum / 12 Stellplätze. Anstelle eines standortheimischen Laubbaumes werden mindestens 4 Heckenpflanzen gepflanzt. Weiter werden durch diese Heckenpflanzungen nicht mehr als 50% der ermittelten notwendigen Laubbäume ersetzt.“¹²⁶ Die Abweichung wird wie folgt begründet: „Neben den gestalterischen Grundsätzen zur Entwicklung eines unterschiedlich gestalteten, differenzierten und attraktiven Parkplatzbildes werden durch die Pflanzung von mindestens 4 Heckenpflanzen in variierenden Längen und Schnitthöhen als Ersatz für einen Laubbaum Heckenstrukturen geschaffen, die gemeinsam mit den bestehenden Bäumen insgesamt auch die Funktion als vernetzende Elemente für den Arten- und Biotopschutz im besiedelten Raum beibehalten“.

¹²⁴ Aus Freiflächengestaltungskonzept, beier + beck architekten Braunschweig, 12.06.2012

¹²⁵ Freiflächengestaltungskonzept, beier + beck architekten braunschweig, 12.06.2012

¹²⁶ Nach Aussage des Freiflächengestaltungskonzept, beier + beck architekten braunschweig, 12.06..2012

- Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung A ist mindestens pro 50 m² ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.
- Zur Eingrünung des Straßenraumes werden auf den Flächen mit Pflanzbindung C 80 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Verwendet werden sollen überwiegend hochwachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste).
- Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen werden teilweise mit heimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste) bepflanzt werden. Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung A wird pro m² ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt.
- Für die im Planblatt festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung B ist eine offene und lockere gärtnerisch gestaltete Bepflanzung zur visuellen Unterstützung und Einbindung des Gebäudes vorgesehen.
„Es werden großflächig gestaltete Hügel bis einer Höhe von 2,00m modelliert, die flächendeckend mit Bodendeckern und punktuell mit Büschen und Sträuchern gestaltet sind. Zwischen den Hügeln werden kultivierte Rasenflächen angelegt und an den im Plan festgelegten Standorten Solitärbäume oder Gruppen von Solitärbäumen der Gattung Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Traubeneichen (*Quercus Petraea*) gesetzt.“¹²⁷.
- Die Lärmschutzwände sind mit klimmenden/kletternden Pflanzen gemäß Pflanzliste „Lärmschutzwandbegrünung“ zu begrünen. Die Kletter- bzw. Klimmpflanzen sind in einem Pflanzabstand von max. 1 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).
- Die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth (vgl. Anlage 8.12) sind bei Ausschreibung und Bauleitung zu beachten.

Da die Ver- und Entsorgungsleitungen in ihrem Verlauf erst im Rahmen der Detailplanung bestimmt werden, können die Standorte der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzen (Lärmschutzwandbegrünung) je nach den örtlichen Erfordernissen auch ausnahmsweise geringfügig verändert bzw. verschoben werden.

▪ Versiegelung / Entwässerung:

Eine Versickerung des Regenwassers kann gemäß dem Entwässerungskonzept¹²⁸ nicht erfolgen.

Die Entwässerung der Parkplatzanlagen erfolgt¹²⁹:

- Im Bereich außerhalb des Wasserschutzgebietes über Gefälle in den Zufahrts - und Stellplatzflächen, dann durch auf Lücke gesetzte Hochborde an den Parkplatzstirnseiten, in zwischen den Parkreihen gelegene Versickerungsmulden, welche mit Notüberlauf versehen, das überschüssige Wasser in ein RW Kanalsystem mit angeschlossenem Rückhalteteich (SO 1 1.860cbm V) und unterirdischem Rückhaltebecken (SO 2 1.050cbm V) und anschließend in den Vorflutgraben Bucher Landgraben führen. Alle Versickerungsmulden sind hierbei mit einer bepflanzen und belebten Oberbodenzone versehen.
- Im Bereich des Wasserschutzgebietes über Gefälleausbildung und Straßeneinläufe in das RW Kanalsystem mit angeschlossenem Rückhalteteich (SO 1 1.860cbm V) und anschließend in den Vorflutgraben Bucher Landgraben. Die bepflanzen Grünflächen zwischen den Parkplätzen werden nicht als RW-Ableiter genutzt sondern als normale Grünflächen mit einer bepflanzen und belebten Oberbodenzone versehen.

¹²⁷ Freiflächengestaltungskonzept, beier + beck architekten braunschweig, 05.2012

¹²⁸ Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, Juni 2012

¹²⁹ Freiflächengestaltungskonzept, beier + beck architekten braunschweig, 12.06..2012

5.10 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 42 Abs. 5 BNatschG wird zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Vermeidung einer Gefährdung lokaler Populationen als vorgezogene Maßnahme die Neuschaffung von Habitaten für Freiflächenbrüter erforderlich:

„Auf einer 1,753 ha großen Fläche ist die Anlage von Trockenstandorten (1,562 ha), Gehölzen (0,038 ha), Blühstreifen (0,112 ha) und extensiv genutzten Wiesen (0,041 ha) durch Umwandlung von Ackerflächen vorgesehen. Dazu wird der Oberboden partiell abgeschoben. Von Bedeutung für die Ansiedlung von Kiebitzen sind weitgehend gehölzarme, offene Flächen mit lückiger und sehr kurzer Vegetation. Die Entwicklung/Pflege dieser Flächen erfolgt durch extensive Nutzung (jährliche Mahd nicht vor Mitte Juni, keine Düngung). Für andere bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze, Wachtel) bietet sich an, mindestens 5 m breiter Blühstreifen anzulegen (Einsatz von Wildkräutern). Dieser erstreckt sich entlang der östlichen Grenze der CEF-Maßnahme, abseits von Gehölzen und Wegen. Mit der Einsaat von Wildkräutern entsteht eine lockere, krautige Vegetation, die Wachteln und Rebhühnern als Nahrung sowie allen Arten als Deckung und Brutplatz dienen kann. Der Maßnahmenbereich steht in einem räumlichen Bezug und in einer direkten funktionalen Beziehung zum Ort des Eingriffs. Die Maßnahme dient der Förderung der Strukturdiversität und des Biotopverbunds in intensiv landwirtschaftlich genutzten, strukturarmen Bereichen des Knoblauchlandes unter Berücksichtigung von standort- und natur-raumtypischen Arten. Hierdurch wird auch der Biotopverbund zu der unmittelbar nördlich angrenzenden geplanten CEF-Maßnahme für die Anschlussstelle Fürth-Steinach der BAB A 73 sowie zu den östlich gelegenen städtischen Ausgleichsflächen für das Ökokonto hergestellt.“¹³⁰

Um den Kompensationserfolg deutlich zu verbessern werden zum Schutz der Vogelarten Feldlerche und auf den Flächen Fl.-Nrn. 721; 723, 724 und 730/5 in einer Gesamtgröße von 1,7 ha weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Diese Flächen erfüllen bzgl. der Vogelarten Feldlerche und Kiebitz die naturschutzfachliche Eignung als Ausgleichsflächen in vollem Umfang.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Fürth und dem Investor geregelt.

5.11 Umweltschutz

▪ Lärmschutz:

Hinsichtlich der lärmschutztechnischen Anforderungen wird auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchungen (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, 19.09.2008, der Überarbeitung vom 05.06.2012, 01.10.2012 und der Ergänzung vom 16.11.2012), verwiesen (Anlage 8.6).

Im Bereich des SO 1 - „Einrichtungshaus“ sind folgende Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen im Bebauungsplan geregelt:

- Festsetzung des max. zulässigen Schalleistungspegel pro Lüfter von Tag 108 dB (A) und Nacht 98 dB (A)

Im Bereich des SO 2 - „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ sind zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen folgende Vorkehrungen zum Schallschutz im Bebauungsplan enthalten:

- Festsetzung des max. zulässigen Schalleistungspegels pro Lüfter von Tag 98 dB (A) und Nacht 84 dB (A).
- Errichtung eines 4 m hohen Walles an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes.

Weiter ist der Ausschluss einer Lautsprecherbeschallung auf der Südseite des Baumarktes zu berücksichtigen. Ein Lärmschutznachweis ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

¹³⁰ ifuplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390, München, Seite 4, 5/6. Mai 2012

Der Öffnungszeitraum beider Märkte wurde in den Schalltechnischen Untersuchungen von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr angesetzt.¹³¹ Deshalb wurden für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ keine Parkbewegungen in Ansatz gebracht. Mögliche Lärmschutzkonflikte, durch eine Verlängerung der Öffnungszeiten, sind ggf. im nachgeordneten Verwaltungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) durch entsprechende Auflagen zu bewältigen.

- **Luftreinhaltung:**

Hinsichtlich der lufthygienischen Anforderungen wird auf die Ausführungen der Gutachten „Lufthygienische Untersuchungen (Kurzbericht zu den Ergebnissen der Verkehrsimmissionsprognosen im Zuge der Planungen zum „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach Bebauungsplan 390), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004“ und „Immissionsprognose verkehrsbedingter Luftschadstoffe für die geplante Autobahnanschlussstelle und ein geplantes Einrichtungszentrum, (Bericht Nr. 12/04/08/S), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, Juni 2012“ verwiesen (Anlagen 8.7). Im Rahmen der Lufthygienischen Gutachten wurde festgestellt, dass die Erhöhung der Luftbelastungen noch innerhalb der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Grenzwerte liegt.

Die CO₂ Umweltbelastung durch die Gebäude werden durch unterschiedliche Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfes und des Verbrauchs an Betriebsmitteln gemindert.¹³²

- **Lichtemissionen/ - immissionen**

Da von den geplanten Werbeanlagen sowie von der geplanten Parkplatzbeleuchtung auch Lichtemissionen zu erwarten sind, ist zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass von diesen Anlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemissionen) i. S. des § 15 BauNVO) ausgehen werden.

5.12 Erschließung

Die Erschließung der geplanten Sondergebiete soll überwiegend über den planfestgestellten Autobahnanschluss und einem diesen zugeordneten Kreisverkehr erfolgen.

Für die Anschlussstelle und die zuführenden Straßen durch das Plangebiet wurde von der Regierung von Mittelfranken ein Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz durchgeführt. Der Planfeststellungsbeschluss vom 07.07.2011 liegt vor. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet ist auf diese Planung abgestimmt. Die planfestgestellte Straßenplanung, wird soweit sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Als Erschließungsanlagen bzw. zuführende Straßen sind auch Anschlüsse im nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Planungsgebietes von bzw. zur Kreisstraße FÜ 4 und von bzw. zur Steinacher Straße über den bestehenden Mühlweg vorgesehen. Weiterhin soll eine Fortführung der Verkehrsachsen in östliche Richtung an die Straße „In der Schmalau“ erfolgen, um auch bestehende und geplante Gewerbegebiete über eine möglichst kurze Verbindung an die Autobahn anzubinden. Letztendlich sollen damit benachbarte Ortsteile entlastet werden (vgl. Verkehrsuntersuchung im Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren für das Einrichtungszentrum Fürth – Steinach, Prof. Dr.-Ing. Kurzak vom 12. 05. 2003 und Ergänzung vom 04.07.2008). Bezüglich der detaillierten Begründung und Erläuterung der Erschließung wird auf das Planfeststellungsverfahren verwiesen. Der Erläuterungsbericht liegt dieser Begründung als Anhang bei.

Eine direkte Anbindung des ÖPNV mit Bussen ist derzeit nicht vorhanden und auch (noch) nicht vorgesehen. Möglich erscheint eine Anbindung mit der Fürther Buslinie 179.

Sollte der von der Deutschen Bahn AG geplante S- Bahn- Haltepunkt realisiert werden, wäre damit auch Erschließung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch ein leistungsfähiges öffentliches Ver-

¹³¹ Vgl. Obermeyer Planen und Beraten Gmbh, Schalltechnische Untersuchung, S. 13, 05.06.2012

¹³² Eine Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren

kehrsmittel gegeben. (Die Stadt Fürth hat dem damit verbundenen Verschwenk der Bahnlinie durch das Knoblauchsland im Planfeststellungsverfahren abgelehnt). Im Zuge dieser Planung ist auch eine Verknüpfung mit den Buslinien 179, 28 und 29 vorgesehen.

Die An- bzw. Belieferung der Sondergebiete wird innerhalb des Beurteilungszeitraums „Tag“ (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)¹³³ erfolgen; die hierbei für den Kundenverkehr vorgesehenen Grundstücksein- und Ausfahrten können aufgrund der geplanten Fahrgassenbreite mitgenutzt werden. Die eigentlichen Ladezonen sind publikumsabgewandt, an den Gebäuderückseiten im Norden (Einrichtungshaus) und im Süden (Heimwerker-Bau- und Gartenmarkt) vorgesehen.

Es ist jeweils eine Gebäudeumfahrt für das Einrichtungshaus und den Heimwerker-, Bau und Gartenmarkt für Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen. Diese wird ebenfalls für die Anlieferung genutzt. Für den Kundenverkehr wird sie nicht nutzbar sein. Für den Lieferverkehr besteht die Möglichkeit der Schaffung einer zweiten Zufahrt an der östlichen Grundstücksseite.

Bei der Herstellung der Stellplatzanlage für das Möbelzentrum am Kreisverkehrsplatz ist darauf zu achten, dass ausreichend Stauraum für den Kundenverkehr auf dem Grundstück zur Verfügung steht. Gegebenenfalls sollte dies baulich oder durch eine interne Verkehrsregelung sichergestellt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist gem. den Stellungnahmen der Versorgungsträger möglich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb der wasserrechtlich genehmigten Einzugsgebiete der öffentlichen Entwässerungsanlage der Stadt Fürth. Aus wasserrechtlicher Sicht ist eine entwässerungstechnische Erschließung daher zurzeit noch nicht gesichert. Die entwässerungstechnische Erschließung ist durch entsprechende Überrechnungen des Entwässerungsnetzes, ggf. durch ergänzende Maßnahmen / Anlagen und durch wasserrechtliche Anträge für das Plangebiet sicherzustellen.

¹³³ Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 13, 05.06.2012

6 Abwägung

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Gesamtheit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung. Sie tragen ferner dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln. Der Bebauungsplan regelt im Rahmen der entsprechenden Planungs- und Fachgesetze rechts- und allgemeinverbindlich die zulässige Nutzung der Grundstücke und bildet damit gleichzeitig die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange beachtet und in die Abwägung eingestellt:

6.1 Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die für den Bebauungsplan relevanten Vorgaben der Raumordnung werden uneingeschränkt beachtet (vgl. Kap. 2.1). Das Anpassungsgebot in § 1 Abs. 4 BauGB ist somit eingehalten.

6.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Zulässigkeit der Nutzung des Plangebietes liegt bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des durch die Baunutzungsverordnung zulässigen Rahmens. Das Maß der baulichen Nutzung lehnt sich an die angrenzenden Baustrukturen des Gewerbegebietes Schmalau an. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können weitestgehend ausgeschlossen bzw. auf ein vertretbares Maß gemindert oder ausgeglichen werden. Die die Arbeitsverhältnisse beeinflussende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude sowie die Belange der Feuerwehr betreffende Anforderungen werden nicht beeinträchtigt.

6.3 Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch den Bebauungsplan wird der Bereich nördlich des Ortsteils Steinach der Stadt Fürth auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes im Sinne eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes neu gestaltet. Der Bebauungsplan übernimmt durch die die Schaffung von Baurecht für großflächigen Einzelhandel wichtige Aufgaben für die Fortentwicklung der Gesamtstadt im Rahmen der Eigenentwicklung als oberzentraler Teil der Metropolregion Nürnberg. Zur Verbesserung der Verkehrssituation sollen, durch eine Fortführung der Verkehrsachsen in östliche Richtung über die Straße „In der Schmalau“, die bestehenden und geplanten Gewerbegebiete auf Fürther und Nürnberger Stadtgebiet über eine möglichst kurze Verbindung an die Autobahn angebunden werden.

Die Belange des Landschaftsbildes werden durch entsprechende Pflanzgebote berücksichtigt.

6.4 Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es keine Hinweise. Das Landesamt für Denkmalpflege weist jedoch mit den Schreiben vom 11.09.2003, 16.12.2008 und 14.09.2012 im Vorfeld bzw. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hin, „dass aufgrund der bekannten Funddichte im Nahbereich des Planungsgebietes“ die Notwendigkeit von bauvorgreifenden Sondagen oder flächigem Bodenabtrag unter archäologischer Anleitung besteht.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten archäologisch bedeutsame Funde im Plangebiet gemacht werden, muss die Fundstelle gesichert und die zuständige Behörde umgehend verständigt werden. Für ggf. vorhandene Bodendenkmäler ist anschließend die sach- und fachgerechte Ausgrabung und Dokumentation durch eine geeignete Fachfirma zu veranlassen.

Im Rahmen der Arbeiten zur Baufeldfreimachung vor Beginn der Erdarbeiten werden in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege entsprechende Sondierungen im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

„Mit der Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG (sog. Grabungserlaubnis) zu o. g. Maßnahme besteht unter Beachtung der nachstehend formulierten fachlichen Anforderungen von Seiten der Bodendenkmalpflege Einverständnis. Wir empfehlen die Verwendung der folgenden Vorlage¹³⁴“

„Der Antragsteller erhält die Erlaubnis zur Ausführung von Erdarbeiten im Zuge der geplanten Bebauung. In der im Antrag gekennzeichneten von dem Bauvorhaben unmittelbar betroffenen Fläche (Plan) befinden sich Bodendenkmäler bzw. werden Bodendenkmäler vermutet, die durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt bzw. zerstört würden.

Daher ist es notwendig, die Maßnahme bodendenkmalfachlich zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen (s. unten). Angesichts des geplanten Bauvorhabens wäre die bodendenkmalfachlich gebotene vollständige Versagung der beantragten Erlaubnis nicht verhältnismäßig. In Umsetzung des verfassungsrechtlichen Auftrags zum Schutz des kulturellen Erbes (Art. 141 der Bayerischen Verfassung) wird Ihnen daher die Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Denkmalschutzgesetz) grundsätzlich erteilt, allerdings diese für die Durchführung der gesamten Maßnahme mit Nebenbestimmungen nach Art. 36 BayVwVfG (Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz) versehen. Die Erlaubnis wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

1. *Zur Klärung der archäologischen Situation müssen flächige Sondierungen (Oberbodenabtrag) unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft durchgeführt werden. Die Festlegung der Sondageflächen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Für festgestellte Bodendenkmäler ist die sach- und fachgerechte Ausgrabung und Dokumentation zu beauftragen.*
2. *Durchführung, technisches Vorgehen, Form und Inhalt von Oberbodenabtrag und Grabung sowie der Dokumentation richten sich nach den Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008), die die Bayerische Denkmalfachbehörde (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4,80539 München) herausgibt. Sie sind auf der Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben/Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf verfügbar.*
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege behält sich ausdrücklich weitere Weisungen vor, deren Einhaltung ebenfalls verpflichtend ist. Abweichungen hiervon bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Denkmalfachbehörde.
3. *Der Beginn der Maßnahme ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.*
4. *Zum Abtrag des Oberbodens sind vorzugsweise Ketten-, in Absprache mit der Fachbehörde auch Radbagger mit Böschungsschaufeln einzusetzen. Zur archäologischen Beurteilung der Fläche ist eine Feinplanie anzulegen. Den Anweisungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bzw. der beauftragten Fachkraft, die den Oberbodenabtrag bodendenkmalfachlich begleitet, ist in jedem Fall Folge zu leisten.*
5. *Über aufgedeckte Bodendenkmäler sind das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde jeweils sofort (telefonisch, Fax, E-Mail) zu informieren. Dies gilt insbesondere, wenn sicherungs-, bergungs- und konservierungsbedürftige Bodendenkmäler aufgefunden werden sollten.*
6. *Für die Untersuchung von aufgedeckten Bodendenkmälern muss soviel Zeit zur Verfügung stehen, dass fachlich nicht zu beanstandende Fundbergungen und Befunddokumentationen möglich sind.*
7. *Die Verkehrssicherungspflicht in den von der Maßnahme betroffenen Flächen obliegt während der gesamten Dauer dem Bauherrn.*
8. *Die zeitlichen und finanziellen Aufwendungen gehen zu Lasten des Bauherrn.*
9. *Festsetzung des Freigabeverfahrens: Die bauseitigen Erdarbeiten können nach Abschluss der bodendenkmalfachlichen Arbeiten abhängig von den baurechtlichen Voraussetzungen fortgesetzt werden. Die Erfüllung*

¹³⁴ Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg, 16.12.2008

der Nebenbestimmungen dieser Erlaubnis ist abschließend durch eine vom Bauherrn einzuholende, schriftliche Freigabebestätigung der Denkmalfachbehörde (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4,80539 München) für die bodendenkmalfachlich untersuchte Fläche nachzuweisen. Die Wirksamkeit der Erlaubnis erlischt rückwirkend, sofern der Grabungsbericht sowie die vollständige Grabungsdokumentation (Abschlussdokumentation) nach den oben genannten Vorgaben (vgl. unter 2) nicht innerhalb von 4 Arbeitswochen nach Beendigung der bodendenkmalfachlichen Arbeiten beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorliegen.

10. Weitere Auflagen, insbesondere zum Schutz herausragender Bodendenkmäler, die sich aus dem Fortschritt der erlaubten Grabung ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten (Art. 36 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG).
11. Der Erlaubnisinhaber stellt die Stadt Fürth, die Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde von allen Ansprüchen im Zusammenhang mit der Durchführung der Grabung frei. Der Erlaubnisinhaber haftet für alle durch die Ausnutzung der Erlaubnis, insbesondere für die durch die Grabung entstehenden Schäden, insbesondere für solche, die dem Grundstückseigentümer oder anderen Personen bei der Durchführung der Grabung oder sonst im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Erlaubnis entstehen. Er ist zudem für die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften verantwortlich.“

6.5 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bis auf die vorhandenen Gewerbebetriebe ausschließlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht. Ein unausgleichbarer Verlust für das Landschaftsbild sowie für die Flora und Fauna ist nicht zu erwarten. Jede auch noch so schonende Nutzung von bisher naturnahen oder kultivierten Freiflächen für Bauzwecke führt jedoch zu Bodenverbrauch und zu Versiegelung. Daher wurde die Fläche des Plangebietes zunächst einer bedarfsgerechten Minimierung der Grundstücksgrößen unterworfen.

Nach Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteil der Bebauungspläne festgesetzt. Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung. In diesem Zusammenhang wird auch auf den in die Begründung integrierten Umweltbericht verwiesen.

Der Bebauungsplan sieht im Plangebiet Grünflächen in einer Gesamtgröße von ca. 3,0 ha vor. Hier soll auf den bisherigen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen neben arten- und strukturarmen, bzw. arten- und strukturreichen Grünflächen auf knapp 2,5 ha auf ca. 0,5 ha die Pflanzung heimischer, standortgerechter Gebüsche, Hecken und Säume erfolgen. Zusätzlich wird für verschiedene Bereiche das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt; dies erfolgt auch aus städtebaulichen Gründen und dient so der Gliederung bzw. der Auflockerung des Sondergebietes und der Betonung des Straßenraumes. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen und Hinweise über die Möglichkeiten der Regenwassernutzung sowie auf den weitgehenden Verzicht einer über das notwendige Maß hinausgehende Flächenversiegelung. Sie tragen in ihrer Gesamtheit zu einer Minimierung der überbauten und versiegelten Fläche bei und unterstützen dadurch - soweit möglich- die natürliche Regenwasserversickerung¹³⁵ und damit auch die Grundwasserneubildung. So dient die festgesetzte Dachbegrünung des Einrichtungshauses und die Anlage eines offenen Teiches im SO1 der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser zur Kompensation verloren gegangener Bodenfunktionen bei.

Den Belangen von Natur und Landschaft und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch die Ermittlung des Ausgleich- und Ersatzes ausreichend Rechnung getragen. Nach § 1 a (3) BauGB hat der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen zu erfolgen. Grundlage für die Ermittlung von Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf bildet die Naturschutzkostenerstattungsatzung der Stadt Fürth vom 20.12.2000 mit den Grundsätzen für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe Anlagen) und der Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen (siehe Anlagen). Die Ergebnisse wurden in einem Eingriffs- und Ausgleichsgutachten zum BBP 390 formuliert.

¹³⁵ Eine natürliche Versickerung von Regenwasser ist hier nur begrenzt möglich. (im Rahmen der Probebohrungen wurden Grundwasserflurabstände zwischen 0,50 m und 1,50 m festgestellt)

6.6 Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung, sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen

6.6.1 Belange der Wirtschaft

Durch die Planung eines Sondergebietes für großflächige Handelsbetriebe, wird, neben der Schaffung von Arbeitsplätzen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung des Ballungsraumes Nürnberg - Fürth - Erlangen durch das geplante Einrichtungszentrum mit Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt verbessert. Im Planungsgebiet sind ausschließlich Handelsbetriebe mit nicht zentralrelevanten Sortimenten (gem. der „Fürther Liste“) vorgesehen. Soweit zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt sind, entspricht dies dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens. Eine weitergehende Beschränkung der Randsortimente war auch unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange nicht erforderlich; von einer weitergehenden Zulassung der innenstadtrelevanten Sortimente wurde zum Schutz der Innenstädte und Versorgungsbereiche abgesehen.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf Innenstädte und Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind erstmals 2003 in einem Gutachten der GfK GeoMarketing GmbH untersucht worden. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der untersuchten Innenstädte und Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Da zwischenzeitlich mehr als fünf Jahre vergangen sind, ist die GfK mit Erstellung einer neuen Auswirkungsanalyse beauftragt worden, um festzustellen, ob aufgrund neuer Entwicklungen eine abweichende Bewertung des Planvorhabens notwendig wird. Die im Oktober 2008 und Juni 2012 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchungen¹³⁶ zeigen, dass dies nicht der Fall ist. Danach ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentrums, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch verträglich und städtebaulich unbedenklich.

6.6.2 Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist durch die vorhandenen und geplanten Anbindungen an das örtliche Straßennetz und den geplanten Autobahnanschluss sowie durch die geplante S-Bahn mit einer S-Bahn Station in ca. 550 m Entfernung gewährleistet.

Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Bauverbotszonen) und die Baubeschränkungszone gem. FStrG. sind im Bebauungsplan dargestellt.

6.6.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die von den Versorgungs- und Leitungsträgern festgestellten Schutzabstände bzw. Beschränkungszone werden im Plangebiet sichergestellt. Die Richtlinien der Leitungsträger zur Sicherung ihrer Anlagen bzw. zur Berücksichtigung ihrer Sicherheitsbelange werden berücksichtigt. Die Frage der Entwässerung des Plangebietes ist in einem weiteren Verfahren zu klären.

6.6.4 Belange der Landwirtschaft

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes bedeutet den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, der bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung abgewogen wurde. Soweit vorhandene funktionsfähige Drainagen durch die Erschließungsmaßnahmen abgeschnitten werden, werden diese entweder über weiter bestehende Gräben oder, falls erforderlich, über die Oberflächenentwässerung in ihrem Bestand gesichert.

6.6.5 Belange der Forstwirtschaft

Das Plangebiet grenzt nicht an Wald an. Die Belange werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

¹³⁶ GfK Prisma Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie ein Bau- und Gartenmarkt Fürth-Steinach, Oktober 2008 und GfK Geo-Marketing, Gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für das Vorhaben Einrichtungszentrum und Bau- und Gartenmarkt, Fürth-Steinach, Juni 2012, S. 5.

6.6.6 Belange der Wasserwirtschaft

Das geplante Einrichtungszentrum liegt mit seinem nördlichen Teil ca. 100 m in der weiteren Schutzzone des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes (ZWK). Die Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet in den Städten Fürth und Nürnberg für die öffentliche Wasserversorgung des Knoblauchlandes vom 15. Juli 1993 (Schutzgebietsverordnung) zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist zu beachten. Gemäß § 3 Nr. 6.2 Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete auch in der weiteren Schutzzone verboten. Eine Ausnahmegenehmigung wurde nach § 4 dieser Verordnung beantragt und bereits erteilt (Schreiben des Ordnungsamtes der Stadt Fürth vom 14.05.2008).

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen z.B. durch die Anlage von Parkplätzen mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen bestehen nicht. Eine Versickerung des Regenwassers kann gemäß dem Entwässerungskonzept¹³⁷ nicht erfolgen.

Auf der Grundlage der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser¹³⁸“ und aufgrund der Tatsache, dass die Vorfluter Flurgraben und Bucher Landgraben nach kurzer Fließzeit das Wasserschutzgebiet TGA Knoblauchland queren, „sind hinsichtlich der Einstufung der Gewässer zur Berücksichtigung der potenziellen Beeinträchtigung der Wassergewinnung geringere Gewässerpunkte (G=14) anzusetzen. Daraus ergibt sich, dass vor Einleitung in den Vorfluter eine Regenwasserbehandlungsanlage Typ 25d (Absetzanlage vor Rückhaltebecken mit Dauerstau) vorzusehen ist. Diese ist bereits Bestandteil der Plananlagen. Somit können auch schwimmende Schadstoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe über den Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in den Vorfluter zurückgehalten werden“¹³⁹. Durch die Anlage eines Regenrückhalteteiches und eines unterirdischen Rückhaltebeckens mit einem Rückhaltevolumen von insgesamt 2.910 m³ wird die Rückhaltung eines Teils des Niederschlagswassers der Dachflächen und versiegelten Flächen ermöglicht.¹⁴⁰

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg (Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren, 16.07.2003) wird festgestellt, dass die Entlastungsanlagen im Haupteinzugsgebiet vor Fertigstellung des Einrichtungszentrums saniert sein und damit den Regeln der Technik entsprechen müssen.

¹³⁷ Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, Juni 2012

¹³⁸ ATV-DVWK Merkblatt M 153

¹³⁹ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 9, Sept. 2008

¹⁴⁰ .. gem. Entwässerungsplanung Ingenieurbüro Jung, Bad Blankenburg, Juni 2012

7 Verfahrenshinweise

- 1) Mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.03.2006 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 eingeleitet.
- 2) Der Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss (1. Beschluss) wurde am 26.04.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
- 3) Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 31.01.2007 bis zum 16.03.2007 durchgeführt.
- 4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.03.2008 bis zum 14.04.2008 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
- 5) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 25.03.2008 bis zum 13.05.2008 durchgeführt. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 390 und dem Entwurf der Begründung war das Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 25.03.2008 beigelegt.
- 6) Der Bau- und Werkausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 390 i. d. F. vom 08.10.2008 einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom 08.10.2008 gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (2. Beschluss).
- 7) Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 21 vom 05.11.2008 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 8) Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 13.11.2008 bis zum 15.12.2008 durchgeführt.

(Die Planung wurde zwischenzeitlich geändert, so dass damit die sog. Grundzüge der Planung berührt waren, was eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich macht.)
- 9) Der Bau- und Werkausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 390 i. d. F. vom 05.07.2012 einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom 05.07.2012 gebilligt und deren erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (2. Beschluss).
- 10) Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 vom 08.08.2012 wurde die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 11) Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 20.08.2012 bis zum 05.10.2012 durchgeführt.
- 12) Der Stadtrat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplanes Nr. 390 i. d. F. vom einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (3. Beschluss bzw. Satzungsbeschluss).
- 13) Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Fürth vom wurde der Bebauungsplan Nr. 390 i. d. F. vom einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

8 Anlagen

- 8.1 Ingenieurgeologisches Vorgutachten (Fa. ABACON, Büro für angewandte Geowissenschaften, Berlin vom 10.05.2000)
- 8.2 Stadt Fürth: Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Naturschutzkostenerstattung, Grundsätze für die Gestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Werteliste nach Biotop-/ Nutzungstypen)
- 8.3 „Fürther Liste“ (Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Bau- und Heimwerkermarkt)
- 8.4 Stadt Fürth: Auszug aus Denkmalliste, (Fürth Steinach, Blatt 169)
- 8.5 Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) im Rahmen des Raumordnungsverfahrens, (Fa. BAADER KONZEPT, 05.2003)
- 8.6 Schalltechnische Untersuchungen (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 18.11.2003, Projekt Notiz vom 12.12.2007 und schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 19.09.2008)
Schalltechnische Untersuchung – Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung vom 19.09.2008- (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 05.06.2012)
Schalltechnische Berechnungen Bebauungsplan Nr. 390 und 390A der Stadt Fürth, Schallreflexionen durch Verkehrslärm an den geplanten Gebäuden, Bericht Nr.15407-2 - (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 16.11.2012)
- 8.7 Lufthygienische Untersuchungen (Kurzbericht zu den Ergebnissen der Verkehrsimmissionsprognosen im Zuge der Planungen zum „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“ Bebauungsplan 390), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004
Immissionsprognose verkehrsbedingter Luftschadstoffe für die geplante Autobahnanschlussstelle und ein geplantes Einrichtungszentrum, (Bericht Nr. 12/04/08/S), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, Juni 2012
- 8.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, (Projekt 4, Nürnberg i. d. F. vom 26.11.2012)
- 8.9 Verkehrsuntersuchung Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München, Mai 2003, Ergänzung des Untersuchungsberichtes, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München 04.Juli 2008, Stellungnahme im Rahmen der Abwägung, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München 22.Oktober 2012
- 8.10 Baugrundgutachten für Erd- und Ingenieurbauwerke, Verkehrserschließung für den Neubau Baumarkt und Möbelhaus, Fürth-Steinach, Obermeyer, Institut für Grundbau und Bodenmechanik, November 2003.
- 8.11 Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach an der A 73; landesplanerische Beurteilung, Regierung von Mittelfranken, 12.12.2003
- 8.12 Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Planfeststellung 09/2008, Erläuterungsbericht
- 8.13 Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth
- 8.14 Ifuplan Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Zum Bebauungsplan Nr. 390 für Sondergebiete großflächiger Einzelhandel „Einrichtungszentrum Fürth – Steinach“ für den Bereich zwischen dem Ortsteil Steinach, der Bundesautobahn BAB A 73, der Kreisstraße FÜ4 und dem Gewerbegebiet Schmalau in der Gemarkung Sack, München, 29. Mai 2012, Erläuterungsbericht und Planblatt,
Beurteilung von Alternativflächen für CEF-Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht und geeignete Maßnahmen für Bodenbrüter, München 22.11.2012
- 8.15 GfK Geomarkting, GfK Prisma Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie einen Bau und Gartenmarkt, Fürth- Steinach, September 2008

Gfk GeoMarketing zur Auswirkungsanalyse für das Vorhaben Einrichtungszentrum und Bau- und Gartenmarkt, Fürth-Steinach, Juni 2012

- 8.16 Aquasoil, Ingenieure und Geologen GmbH, Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 390 Einrichtungszentrum Fürth-Steinach und Anschlussstelle A 73, September 2008, Aktualisierende Prüfung 24.04.2012**
- 8.17 Regierung von Mittelfranken, Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Anschlussstelle Steinach an der BAB A 73 Nürnberg – Bamberg von km 25,950 bis 27,200 mit Anbindung an die Kreisstraße FÜS 4 und die Straße "In der Schmalau" durch die Stadt Fürth, Ansbach, den 07.07.2011**