

# Einzelabwägung

zum

Bebauungsplan Nr. 390

„Einrichtungszentrum Fürth / Steinach“

- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB -  
(Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
A 01	<p><b>Regierung von Mittelfranken; Höhere Landesplanungsbehörde SG 350, Promenade 27, 91522 Ansbach 27.09.2012:</b>            „Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen das im Betreff genannte Vorhaben wurden bisher keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben (vgl. RS vom 16.07.2004/ Az: 350-8291.3 FÜs; RS vom 02.05.2008 und 09.12.2008/ Az: 24-8291.3 FÜs). Diese Stellungnahmen werden aufrechterhalten.</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390 festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächen wurden im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens als raumordnerisch verträglich beurteilt (vgl. RS vom 12.12.2003, Az: 350-8217.2. - 30/03). Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 07.07.2011 für die Autobahnanschlussstelle Steinach an die A 73 wurde ferner eine wichtige Hürde für die Inbetriebnahme des mit dem Bebauungsplan Nr. 390 verbundenen Vorhabens genommen (siehe Maßgabe Nr: 3 der landesplanerischen Beurteilung vom 12.12.2003).</p> <p>Fachliche Hinweise:            Im RS vom 09.12.2008 wurde aufgrund seinerzeitiger Entwicklungen in der Innenstadt von Fürth angeregt, die Flächenausweisungen bei den innenstadtrelevanten Randsortimenten in der geplanten Größenordnung noch einmal zu überdenken. Angesichts der gegenwärtigen Situation und den neueren Planungen für die Fürther Innenstadt ist die o.a. Anregung h.E. aus heutiger Sicht bestimmt nicht weniger deutlich angezeigt.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse vom Juni 2012 ist h.E. wegen des qualitativen Charakters nicht in allen Punkten immer nachvollziehbar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die aktuelle Entwicklung im Einzelhandel in Fürth (Konkretisierung des Projektes „Neue Mitte“ (und <i>Revitalisierung City-Center</i>) ist nach heutigem Kenntnisstand ein zeitgleiches Eintreten der Projekte in den Markt nicht auszuschließen. Dieser 'Umstand' bot Anlass die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Fürth bei zeitgleicher Realisation bzw. Eröffnung der Vorhaben zu prüfen und zu bewerten. Dazu führte GfK Geo-Marketing Berechnungen durch. Da sich das Gros der Sortimente der beiden Ansiedlungsvorhaben (<i>Neue Mitte/Einrichtungszentrum</i>) deutlich voneinander unterscheidet, sind wesentliche Veränderungen der bereits dargelegten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen nicht zu erwarten.</p> <p>Die Aussagen zur Nachvollziehbarkeit werden zur Kenntnis genommen. Insgesamt erscheint die Kernaussage, dass sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Gutachten von 2008 ergeben jedoch nachvollziehbar.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

Insgesamt wurde im Juni 2012 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 würden“.

„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.

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. ....

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Aus naturschutzfachlicher Sicht der Regierung von Mittelfranken (Höhere Naturschutzbehörde) wird folgendes festgestellt:

"Zu o.g. Bebauungsplan wurde vom Büro ifuplan, München eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Stand 29.05.2012 durchgeführt.

Darin wird festgestellt, dass nur unter Berücksichtigung der dort beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung (V1 bis V3 sowie G1 bis G3) und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensräume Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die im Plangebiet vorkommenden Arten. der FFH-Richtlinie Anhang IV sowie die europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie verhindert. werden können.

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 Answartze 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."

Bereits mit Stellungnahme vom 09.12:2008 wurde seitens der Regierung von Mittelfranken auf die Ungeeignetheit derselben Fläche hingewiesen.

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-Möbelmarkt.

Der Hinweis der Regierung von Mittelfranken vom 09.12:2008 bzgl. der Ungeeignetheit der Fläche bezog sich auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Mai 2008 und wurde von Seiten der Fachplaner (ifuplan, München) untersucht und abgewogen. Durch Einstellung der damaligen Auslegung und derzeitigen Wiederholung wurden die damaligen Abwägungsvorschläge nicht weiter behandelt.

Folgende Stellungnahme und Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise wurde zum damaligen Hinweis formuliert:

„Gemäß ABSP Stadt Fürth ist der Kiebitz im Stadtgebiet ein regelmäßiger Brutvogel auf landwirtschaftlichen Flächen mit jeweils maximal 5-10 Brutpaaren je Kolonie. Der Kiebitz bevorzugt zwar feuchte Lebensräume, die Brutnachweise im Stadtgebiet Fürth sind jedoch nur von Ackerstandorten bekannt. Wie die faunistische Kartierung vom 2007 belegt hat, werden die Bereiche östlich des Frankenschnellweges aufgrund der offenen strukturarmen Landschaft mit der großräumigen landwirtschaftlichen Nutzung von den Wiesenbrütern als Habitat besser angenommen als die westlich des Frankenschnellweges gelegenen Bereiche. Hier wurden die meisten Brutnachweise der Wiesenbrüter festgestellt. Der Schwerpunkt des Vorkommens der Wiesenbrüter liegt dabei nördlich der Herboldshofer Straße (FÜs 4). Auch nach der Realisierung des BP 390 bleiben sowohl nördlich als auch südlich des geplanten Sondergebietes ausreichend große offene Landschaftsbereiche, die als Habitate von Wiesenbrütern genutzt und optimiert werden können. Die Bereiche westlich des Frankenschnellweges am Bucher Landgraben scheinen dagegen als Brutgebiete von Wiesenbrütern weniger geeignet, hier wurden insgesamt nur 3 Brutnachweise von Wiesenbrütern erbracht.

Die vorgesehene CEF-Maßnahme östlich des Frankenschnellweges ist nur ein Teilbereich der großflächigen Gesamtmaßnahme im Bereich des Herboldshofer und Schmalau Grabens (Ökoko-Konto der Stadt Fürth, Gewässerentwicklungsplan, Ausgleichsmaßnahmen der DB Netz AG), die u.a. auf die Optimierung der Lebensräume der Wiesenbrüter ausgerichtet ist. Durch die Umwandlung von Äckern in Trockenbiotop und Extensivwiesen auf einer insgesamt 1,32 ha großen Fläche kann eine Verbesserung des Bruterfolges der Wiesenbrüter erreicht werden. Das Konzept wurde mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fürth abgestimmt.

Für die Brutplatzwahl sind beim Kiebitz andere Faktoren entscheidender als der Verkehrslärm.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Die starke Zunahme der Störungen der Wiesenbrüter in der freien Landschaft ist auf die Fußgänger und Fahrradfahrer zurückzuführen, die schwächer befahrenen Straßen häufiger nutzen. Die Effektdistanzen zu Eisenbahntrassen sind bei Wiesenvögeln geringer als bei den Straßen (Garniel, A., Daunicht, W.D., Mierwald, U. & Ojowski, W. 2007). Im ABSP Stadt Fürth ist zum Schutz von Lebensräumen folgendes Ziel genannt: „Pufferstreifen sollen die Funktion erfüllen, menschliche Störungen von empfindlichen Lebensräumen z.B. von bodenbrütenden Vogelarten (Kiebitz und Rebhuhn) fern zu halten.“ Die Gehölzpflanzung entlang der Straße FÜs 4 soll diesem Ziel Rechnung tragen. Um die Wirksamkeit der Fläche für Wiesenbrüter zu erhöhen, kann im Zuge der Ausführungsplanung die im Norden vorgesehene Gehölzpflanzung entfallen bzw. die Breite der Gehölzpflanzung entlang der Straße reduziert und der Trockenrasen dadurch erweitert werden.

Da die überwiegende Fläche als Trockenrasen zu gestalten ist, wird davon ausgegangen, dass die Vegetation zur Brutzeit kurz sein wird und der wichtigste Gefährdungsfaktor – die Zerstörung der Gelege durch frühe Mahdtermine - dadurch entfällt.

Darüber hinaus wurde Bezug nehmend auf die im Rahmen dieser Stellungnahme gemachten Aussagen zur aktuellen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 29.05.2012 nochmals eine Beurteilung des beauftragten Fachbüros ifuplan, München eingeholt.

„Wie die im Zuge der Planung der S-Bahn durchgeführte faunistische Kartierung (Laukhuf 2008) belegt hat, wird die Feldflur nördlich von Kronach, beidseits des Frankenschnellweges aufgrund der offenen, strukturarmen Landschaft mit der großräumigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von den Bodenbrütern als Habitat insgesamt sehr gut angenommen. Hier wurden Brutnachweise von Bodenbrütern in vergleichsweise hoher Dichte nachgewiesen. Dies betrifft auch die Autobahn nahen, durch Lärm und optische Störungen vorbelasteten Bereiche, in denen in einem geringen Abstand zum Fahrbahnrand bzw. zu den die Autobahn begleitenden Gehölzbeständen Brutreviere der Feldlerche, des Kiebitzes, der Schafstelze und des Rebhuhns (Mindestabstand ca. 50 m) nachgewiesen wurden. Der Schwerpunkt des Vorkommens der Bodenbrüter liegt dabei nördlich der Herboldshofer Straße (FÜs 4) und südlich von Steinach.

Da die CEF-Maßnahme auf Stützung und Förderung der betroffenen Bestände abzielen soll und im Bereich der betroffenen Population anzusetzen ist, bietet sich an, die großen, offenen intensiv ackerbaulich genutzten Landschaftsbereiche nördlich der Herboldshofer Straße als Habitate von Bodenbrütern aufzuwerten. Der aus zwei durch die geplante S-Bahn getrennte

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Teilflächen bestehende Maßnahmenbereich steht in einem räumlichen Bezug und in einer direkten funktionalen Beziehung zum Ort des Eingriffs.

Gemäß der Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (Garniel & Mierwald 2010) können CEF-Maßnahmen zur Effektivitätssteigerung gebündelt mit entsprechenden Maßnahmen aus anderen Projekten umgesetzt werden sowie die Attraktivität einer Ausgleichsfläche durch den räumlichen Anschluss an bereits besiedelte Gebiete gesteigert werden. Die vorgesehene CEF-Maßnahme stellt einen Teilbereich der großflächigen Gesamtmaßnahme im Bereich des Herboldshofer und des Schmalau Grabens dar, die u.a. auf die Optimierung der Lebensräume von Bodenbrütern ausgerichtet ist.

Durch Umwandlung von Äckern in Trockenbiotope, Extensivwiesen und Buntbrachen auf einer insgesamt 1,753 ha großen Fläche kann eine Verbesserung des Bruterfolges der Wiesenbrüter erreicht werden. Westlich der geplanten S-Bahntrasse grenzt ein Teilbereich der vorgesehenen CEF-Maßnahme an die bereits planfestgestellte 1,045 ha große CEF-Maßnahme für das Bauvorhaben AS BAB A73 Fürth-Steinach an, die eine Entwicklung von Trockenstandorten und Optimierung der Lebensräume der Bodenbrüter und Zauneidechse vorsieht. Durch die benachbarte Lage beider CEF-Flächen entsteht ein knapp 2 ha großer, zusammenhängender Trockenstandort, der von Bodenbrütern als Brut- und Nahrungshabitat genutzt werden kann. Östlich der geplanten S-Bahn grenzt die 0,876 ha große Teilfläche der CEF-Maßnahme an die städtischen Ausgleichsflächen für das Ökokonto der Stadt Fürth, die sich nach Norden großräumig fortsetzen. Somit wird dem Planungsziel Aufbau und Förderung des Biotopverbundes, v.a. von Sandlebensräumen entsprochen. Das Konzept wurde mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fürth abgestimmt.

Die Regierung von Mittelfranken, SG 51 hat für die saP sowie die CEF-Maßnahme, die direkt nördlich an die CEF 1 angrenzt, im Zuge der Planfeststellung für den Neubau der Anschlussstelle Steinach an der BAB A 73 folgende Stellungnahme am 08.10.2009 verfasst: "Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen bzw. zu ersetzen. Das gleiche gilt für die konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen, die aus den Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung hervorgehen. Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe ausgeglichen und sowie keine Verbotstatbestände nach" 42 BNatSchG Abs. 1 erfüllt sind".

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

Die Bahnanlagen stellen Lebensräume bzw. Teillebensräume für diverse Vogelarten dar. Hinsichtlich der Wirkung von Bahnanlagen weist die Literaturstudie des EBA "Hinweise zur ökologischen Wirkungsprognose in UVP, LBP und FFH-Verträglichkeitsprüfungen bei Aus- und Neubaumaßnahmen von Eisenbahnen des Bundes" (EBA 2004, Hinweis vom 06.11.2006) für das Rebhuhn und die Feldlerche ein häufiges Vorkommen in den Staudenfluren am Bahndamm bzw. in an Bahngleise angrenzenden Saumstrukturen aus, wobei in Trassennähe vorkommende Tiere zu einem vergleichsweise geringen Anteil auch zu den Kollisionsopfern zählen. Erhebliche Auswirkungen des Schienenlärms auf die Avifauna dürften nur bei einer begrenzten Zahl von Arten und nur bei einer sehr hohen Verkehrsdichte anzunehmen sein. Die Bodenbrüter, wie z.B. Kiebitz und Feldlerche reagieren weniger auf Lärmimmissionen als vielmehr auf optische Signale und Kulissen (Garniel & Mierwald 2010). Das Rebhuhn hält sich dagegen in der Deckung hoher Vegetation auf und ist somit gegen optische Störungen wenig anfällig.

Für die Brutplatzwahl sind andere Faktoren entscheidender als der Verkehrslärm. Nach Garniel, A., Daunicht, W.D., Mierwald, U. & Ojowski, W. 2007 sind bei Bodenbrütern die Effektdistanzen zu Eisenbahntrassen geringer als bei den Straßen. Die starke Zunahme der Störungen der Bodenbrüter in der freien Landschaft ist auf Menschen zurückzuführen, die die Räume mit bzw. entlang schwächer befahrenen Straßen als Fußgänger, insbesondere mit freilaufenden Hunden, und als Fahrradfahrer häufiger nutzen und aus großer Entfernung für die Vögel sichtbar sind.

Im ABSP Stadt Fürth ist zum Schutz von Lebensräumen folgendes Ziel genannt: „Pufferstreifen sollen die Funktion erfüllen, menschliche Störungen von empfindlichen Lebensräumen z.B. von bodenbrütenden Vogelarten (Kiebitz und Rebhuhn) fern zu halten.“ Die Baumpflanzung entlang der Straße FÜs 4 sowie die Strauchpflanzung entlang des parallel zur künftigen S-Bahn verlaufenden Weges sollen diesem Ziel Rechnung tragen. Da die überwiegende Maßnahmenfläche als Trockenrasen zu gestalten ist, wird davon ausgegangen, dass die Vegetation zur Brutzeit kurz sein wird und der wichtigste Gefährdungsfaktor - die Zerstörung der Gelege durch frühe Mahdtermine - dadurch entfällt.

Eine Zerschneidung bisher zusammenhängender Habitatflächen durch die geplante S-Bahn tritt nicht ein. Die Planung der S-Bahn-Trasse ist hinreichend verfestigt und wurde daher bereits bei der Maßnahmenplanung für die AS Fürth-Steinach als Bestand zu Grunde gelegt. Es besteht daher keine Gefahr, dass die auf einer Bahnseite verbleibenden Flächen die Mindest-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

	<p>ansprüche der Zielarten nicht mehr erfüllen und dass das Revier aufgegeben wird. Vielmehr werden zwei voneinander unabhängige Flächen mit Anbindung an bereits bestehende Biotope in ihrer Lebensraumfunktion für die Bodenbrüter aufgewertet.</p> <p>Die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken hinsichtlich der Nicht-Eignung der vorgesehenen Fläche als CEF-Maßnahme wird jedoch insofern berücksichtigt, dass um den Kompensationserfolg deutlich zu verbessern weitere Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha zusätzlich als Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.</p> <p>Die 1,7 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 muss, dass die erforderlichen Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Geländemulden herstellen, Beseitigung von Gehölzen) auch durchgeführt werden können...“</p> <p>Folgende für Bodenbrüter geeignete Maßnahmen sind in den Flächen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anlage von Geländemulden durch Oberbodenabtrag (Abfolge von temporären Flachwasserbereichen, Vernässungsbereichen und Aushagerungsbereichen durch unterschiedliche Abgrabungstiefen) in den am Graben angrenzenden Flächen</li><li>- Umwandlung Acker in Extensivgrünland ohne Oberbodenabtrag</li><li>- auf den Stock setzen der am Graben, in unmittelbarer Nähe der Flächen stehenden Gehölze</li><li>- Anlage von Lerchenfenstern, Blühstreifen, Schwarzbrachestreifen in den weiter vom Graben entfernten Bereichen.</li></ul> <p>Diese Flächen erfüllen bzgl. der Vogelarten Feldlerche und Kiebitz die naturschutzfachliche Eignung als Ausgleichsflächen in vollem Umfang.</p> <p>Mit Schreiben (E-Mail) vom 22.11.2012 hat das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucher-</p>
--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>Abschließende Hinweise: Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans 'Industrieregion Mittelfranken RP - 7 - (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.</p> <p>Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen“.</p>	<p>schutz bestätigt, dass die einen zusätzlichen Ausgleich vorgesehenen Grundstücksflächen für CEF- Maßnahmen „Freiflächenbrüter“ geeignet sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
A 02	<p><b>Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg, 05.10.2012:</b>  Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p> <p>Auf die beiliegende Stellungnahme des Regionsbeauftragten wird verwiesen.</p> <p>Stellungnahme des Regionsbeauftragten für die Industrieregion Mittelfranken (7) bei der Regierung von Mittelfranken:  „Es wurde festgestellt, dass zu. o.g. Vorhaben der Stadt Fürth bereits mit dem Schreiben vom 30.06.2004 und 09.05.2008 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Einwendungen wurden in beiden Fällen nicht geltend gemacht. Auf die Stellungnahmen wird an dieser Stelle noch mal verwiesen. Einwendungen sind unter Bezugnahme auf die Beschlusslage des Planungsausschusses der Industrieregion Mittelfranken vom 19.07.2004 auch weiterhin nicht angezeigt.</p> <p>Eine erneute Behandlung im Planungsausschuss ist aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
B 04	<p><b>Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Fürth, Nürnberger Straße 18, 90762 Fürth, 30.08.2012:</b>            „Seitens der Autobahndirektion Nordbayern - Dienststelle Fürth – bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände wenn folgende Auflagen beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Werbeanlagen (insbesondere Werbepylone) die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 73 und der geplanten Anschlussstelle Nr. 36 ablenken und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht im Bebauungsplan enthalten sein. Werbeanlagen werden nur bei einem entsprechenden Bauantrag mit Einverständnis der Verkehrsbehörde der Autobahndirektion Nordbayern auf Grundlage der RWA (Richtlinie zur Werbung an Bundesautobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht) genehmigt.             Auf § 33 Straßenverkehrsordnung, §9 Bundesfernstraßengesetz und Art 56 Bayerische Bauordnung wird verwiesen.</li> <li>2. Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung usw.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 nicht geblendet werden kann.</li> <li>3. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A 73 zugeführt werden“.</li> </ol>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Aus diesem Grunde werden entsprechende Leuchtmittel eingesetzt. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Die Höhe des Pylons wird auf max. 33 m festgesetzt. Ein entsprechender Bauantrag wird der Autobahndirektion vorgelegt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird letztendlich über die Höhe des Werbepylons entschieden werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
B 05	<p><b>Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, VGN, 08.08.2012:</b>  Die hier vorliegende Stellungnahme umfasst die Bebauungspläne Nr. 390 "Einrichtungszentrum Fürth / Steinach" und Nr. 390 a "Teppichhaus Kibek" der Stadt Fürth.  „Wir weisen darauf hin, dass die Aufstellung der o. g. Bebauungspläne in Zusammenhang mit dem bereits planfestgestellten Neubau der Anschlussstelle Steinach an der A 73 sowie den Planungen zum sogenannten "S- Bahnverschwenk" (PFA 16), mit dem neu zu errichtenden Haltepunkt "Steinach" östlich der hier beplanten Flächen, steht. Wir begrüßen die nachrichtliche Darstellung der jeweils aktuellen Sachstände in den Entwürfen der Planzeichnungen, also auch die Skizzierung der künftigen Stationsinfrastruktur.  Mit der Realisierung der Verschwenktrasse wird der Standort "Höffner/Kibek" künftig direkt an den ÖPNV angebunden sein. Die derzeitige S-Bahnstation "Vach" liegt, mit den im Textentwurf angegebenen 1.500 m Entfernung und unter Berücksichtigung einschlägig angewandter Entfernungsradien der Nahverkehrsplanung, dagegen nicht mehr im fußläufigen Einzugsbereich und erschließt die geplanten Sondergebietsflächen insofern, im Gegensatz zum geplanten neuen Haltepunkt "Steinach" nicht.  Die Angaben zur Buserschließung sind im Textentwurf zum Bebauungsplan Nr. 390 a korrekt, im Entwurf zu Nr. 390 sind sie nicht mehr aktuell. Die jeweiligen Textentwürfe sollten entsprechend angepasst werden.</p> <p>Vorbehaltlich der tatsächlichen Planfeststellung der Verschwenktrasse gilt es weiterhin Folgendes zu berücksichtigen:  Um das Potenzial des geplanten Schienenhaltepunktes "Steinach" bestmöglich zu nutzen, wird die Errichtung von P+R-Stellplätzen notwendig, die eine Integration der Verkehrsträger Straße/Schiene gewährleisten. Insbesondere mit dem Neubau der Autobahnanschlussstelle und der damit guten Erreichbarkeit im Individualverkehr ist mit einer vergleichsweise hohen P+R- Nachfrage durch Verkehrsteilnehmer zu rechnen, die am Haltepunkt "Steinach" vom MIV- in das ÖPNV-Netz umsteigen werden.</p> <p>Hierzu erfolgte bereits im Jahr 2005 von der Firma Krieger/Höffner die Zusage, dass der Kundenparkplatz des Möbelhauses auch P+R-Verkehr aufnehmen kann. Die Berücksichtigung von Zuwegungen im Bereich der Kreisverkehrquerungshilfen ist auch vor diesem Hintergrund zu begrüßen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird in dieser Abwägung ausschließlich das Bebauungsplangebiet Nr. 390a betrachtet. Der planfestgestellte Autobahnanschluss wurde in dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 390 nachrichtlich. Die in den Planfeststellungsunterlagen dargestellte S Bahn Planung wurde ausschließlich als Information hinterlegt und stellt nicht den aktuellen Stand dar. Der Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 390a, Auswirkungen auf den Bebauungsplan bestehen nicht.</p> <p>Der Verschwenk der S-Bahn mit dem derzeit geplanten Haltepunkt Steinach wird von der Stadt Fürth nach wie vor abgelehnt. Auch ist die Errichtung von P+R Stellplätzen zur optimalen Nutzung des Schienenhaltepunktes „Steinach“ nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zudem dürfte der Anteil der Kunden, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln das Fachmarktzentrum aufsuchen, verschwindend gering sein (vgl. z. B. „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Heft 42).  Die Angaben zur Buserschließung geben ohnehin nur den damaligen Planungsstand wieder.</p> <p>Der Verschwenk der S-Bahn mit dem derzeit geplanten Haltepunkt Steinach wird von der Stadt Fürth nach wie vor aus gutem Grund vehement abgelehnt. In den Planungen sind weder P+R Anlagen noch Bushaltestellen, die für eine Bus-Bahn-Verknüpfung (Anschlussicherung) geeignet sind, enthalten.</p> <p>Diese Zusage ist durch die aktuellen Planungen überholt.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

Zudem vertreten wir weiterhin die Auffassung, dass, um zu erwartenden Parkdruck von den Kundenparkplatzflächen zu nehmen und vor dem Hintergrund des Bedarfes an Behindertenstellplätzen, zusätzlich eine separate P+R-Anlage erforderlich sein wird. Die Stadt Fürth ist hier als potenzielle Vorhabensträgerin gefordert, den Bau der Infrastruktur (P+R-Stellplätze, Behindertenstellplätze) voranzutreiben. Insofern bedauern wir, dass die mögliche P+R-Fläche östlich des geplanten Teppichhauses, im Gegensatz zum früheren Bebauungsplanentwurf Nr. 390 a (ihr Schreiben vom 27.04.2012), nun nicht mehr als solche nachrichtlich verzeichnet ist.

Die dargestellten Erschließungsstraßen gewährleisten nicht nur die Zugänglichkeit des geplanten Einzelhandelsstandortes, sondern beeinflussen ebenso die des künftigen Schienenhaltepunktes bzw. dessen Busanbindungsmöglichkeit. Außerhalb des hier vorliegenden Bauleitverfahrens sehen wir in Fragen eines adäquaten Buserschließungskonzeptes weiteren Abstimmungsbedarf mit den betroffenen Verkehrsunternehmen VAG und infra fürth verkehr.

Insgesamt begrüßen wir das Fortschreiten der Planungen“.

Die Fläche östlich des Teppichhauses wird als ökologische Ausgleichsfläche für die Anschlussstelle Steinach benötigt (landschaftspflegerischer Begleitplan der planfestgestellten Unterlagen). Zudem verfügt die Stadt Fürth nicht über die entsprechenden Grundstücke.

Die Stadt Fürth als Aufgabenträgerin für den lokalen ÖPNV ist gerne bereit, sich mit den anderen betroffenen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen sowie dem mit der Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH abzustimmen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
D 12	<p><b><u>N-ERGIE Netz GmbH, Postfach 2048, 90008 Nürnberg, 06.09.2012:</u></b>            „In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne über unsere und die von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsprüfung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter.            Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie Anlagen der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.            Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen -insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hier ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p> <p>Östlich des Geltungsbereiches verläuft die 110 KV-Freileitung „Kriegenbrunn-Schnepfenreuth“. Eigentümer dieser Leitung ist seit dem 01.02.2012 die N-ERGIE Aktiengesellschaft und nicht mehr die E.ON Netz GmbH. Wir bitten Sie, dies in den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die östliche Zufahrt zum geplanten Einrichtungszentrum wird nach dem vorliegenden Plan an einer Stelle von der Freileitung gekreuzt. Nach DIN EN 50341-1 ist von der Oberkante der geplanten Straße bis zu den Leiterseilen ein Mindestabstand von 7,00 m erforderlich. Liegt die geplante Straßenhöhe nicht gravierend über dem jetzt vorhandenen Geländeniveau wird dieser Sicherheitsabstand eingehalten.</p> <p>Außerdem müssen die Maste des betroffenen Spannungsfeldes (Mast Nr. 16 und Mast Nr. 17) mit Doppelsolatoren ausgerüstet sein.</p> <p>Werden Umbaumaßnahmen an der Leitung erforderlich, sind die Kosten vom Verursacher zu übernehmen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns deshalb frühzeitig am Straßenneubau und auch an eventuellen Planänderungen des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes, damit durch unser Unternehmen entsprechend auf die Sicherheitsbelange der Hochspannungsleitung hingewiesen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird berücksichtigt. Planblatt und Begründung werden dementsprechend angepasst.</p> <p>Der genannte Zufahrtsbereich liegt in der Fläche für die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß Planfeststellungsbeschluss für die BAB Anschlussstelle Fürth-Steinach.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Maste liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die N-ERGIE Netz GmbH, Hainstraße 34, 90461 Nürnberg wird bei der Planung und dem Bau der Erschließungsstraßen weiter beteiligt.            Der Bauträger bzw. der Investor (Fa. Krieger) wird rechtzeitig vor Baubeginn mit der N-ERGIE Netz GmbH Kontakt aufnehmen, damit eventuell erforderliche Sicherungsmaßnahmen</p>

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>Im Einmündungsbereich der Steinacher Straße befindet sich eine Wasserversorgungsleitung. Bei Vorlage verbindlicher Lage-, Bau, Höhen- bzw. Querschnitts- und Detailplänen für diesen Überschneidungsbereich ist ein Vororttermin zur Abstimmung erforderlich. Als Ansprechpartner stehen Ihnen unsere Netzmanager Herr Brodkorb unter der Rufnummer 0911 802-17158 und Herr Böbl, Rufnummer 0911 802-17146 gerne zur Verfügung.</p> <p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in die Begründung mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie. z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden“.</p>	<p>(Schutzrohre, Umlegung o. ä.) und weiteren Abstimmungen veranlasst werden können.</p> <p>Die genannte Wasserversorgungsleitung liegt in der Fläche für die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß Planfeststellungsbeschluss für die BAB Anschlussstelle Fürth-Steinach. Bei konkreten Planungen der genannten Wasserversorgungsleitung wird mit den genannten Ansprechpartner bei einem Vororttermin die weitere Abstimmung erfolgen</p> <p>Die bebauungsplanrelevanten Punkte werden in Planblatt und Begründung (V27) aufgenommen. Die N-ERGIE wird weiterhin rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden.</p> <p>Dem Bauträger bzw. der Investor (Fa. Krieger) wird die Auflagen und Bedingungen im weiteren Verfahren und insbesondere der Bauausführung beachten.</p> <p>Die Stellungnahme wird somit zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
D 13	<p><b><u>E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Leitungen, Luipoldstraße 51, 96052 Bamberg, 31.08.12:</u></b>            Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 390 „Einrichtungszentrum Fürth / Steinach keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV und Fernmeldeanlagen).</p> <p>„Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.</p> <p>Die das Planungsgebiet überspannende 110-kV-Freileitung Kriegenbrunn - Schnepfenreuth, Ltg. G306, ist am 01. Februar 2012 in das Eigentum der N-ERGIE AG, Am Plärer 43, 90429 Nürnberg übergegangen. Bitte beteiligen Sie die N-ERGIE AG direkt.</p> <p>Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird dementsprechend aktualisiert. Die N-ERGIE AG direkt beteiligt.</p> <p>Die separate Beteiligung ist bereits erfolgt.</p> <p>Die Stellungnahme der E.ON Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
zu G 18	<p><b>Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung, Robert-Bosch-Straße 28, 63225 Langen, 09.11.2012:</b>            „Hiermit Übersende ich Ihnen meine Entscheidung zu § 18a LuftVG.            Vorsorglich weise ich darauf hin, dass diesem Vorgang eine Prüfung gemäß § 31 Abs. 3 in Verbindung mit §§ 12 bis 17 LuftVG zu erfolgen hat.            Soweit durch die Errichtung des Bauwerks Belange der Streitkräfte berührt werden können, hat eine Prüfung durch die zuständigen militärischen Luftfahrtbehörden zu erfolgen (§ 30 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 12, 13, 15-19 LuftVG.“</p>	<p>Die zuständige Baugenehmigungsbehörde (Gebäudewirtschaft Fürth/Bauaufsicht) wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 23.11.2012 aufgefordert, neben dem Luftamt Nordbayern auch die Deutsche Flugsicherung am Baugenehmigungsverfahren für den geplanten Werbepylon zu beteiligen.</p> <p>Die Stellungnahme des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 18	<p><b>Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - Flughafenstraße 118, 90441 Nürnberg:</b>  <b>Stellungnahme vom 08.08.2012:</b>            „Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Anflugsektoren des Verkehrsflughafens Nürnberg. Gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist in der weiteren Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke innerhalb der Anflugsektoren von dem Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt von 10 Kilometer Halbmesser bei Hauptstart- und Hauptlandeflächen und von 8,5 Kilometer bei Nebenstart- und Nebenlandeflächen die Verbindungslinie, die von 0 Meter Höhe an diesem Ende bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landefläche) ansteigt, überschreiten.</p> <p>Aufgrund der maximalen Höhen. der Gebäude und Gebäudeteile von 27 Metern (Trauf-/ Attikahöhe max. 22,0 Meter + Erhöhung gem. Nr. 2.3 von max. 5,0 Meter) werden am dargestellten Standort die Begrenzung gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2a LftVG nicht überschritten, so dass eine luftrechtliche Zustimmung nicht erforderlich ist.</p> <p>Weitere Belange des Luftamtes Nordbayern sind somit durch das o.g. Vorhaben nicht betroffen“.</p> <p><b>Stellungnahme vom 28.11.2012:</b>            „Der geplante Werbepylon mit einer max. Höhe von 343,20 m ü NN durchstößt am angegebenen Standort nicht die Hindernisfreifläche der An- und Abflugsektoren des Verkehrsflughafens Nürnberg, gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG. Somit ist hier auch keine Zustimmung der Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - erforderlich.“</p>	<p>Die Ausführungen werden hiermit zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden hiermit zur Kenntnis genommen.            Da sich die Prüfung des Luftamtes Nordbayern jedoch offensichtlich nur auf die geplanten Gebäude, aber nicht auf den geplanten Werbepylon beziehen, wurde die zuständige Baugenehmigungsbehörde (Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht) mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 23.11.2012 aufgefordert, neben dem Luftamt Nordbayern auch die Deutsche Flugsicherung am Baugenehmigungsverfahren für den geplanten Werbepylon zu beteiligen.</p> <p>Die Stellungnahme des Luftamtes Nordbayern wird zur Kenntnis genommen, Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p> <p>Die Ausführungen werden hiermit zur Kenntnis genommen.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 20 Nr. 1	<p><b>DB Service Immobilien GmbH, Immobilienbüro Nürnberg, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg, 29.05.2012:</b>            „Die DB Service Immobilien GmbH, als der von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p><u>1. TÖB- Angelegenheiten</u></p> <p>Unsere Stellungnahme vom 20.01.11, Az. TOB-NÜR-11-33707 ist vollumfänglich weiter gültig und zu beachten.</p> <p>Ergänzend hierzu ist im Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der geplanten Güterzugstrecke noch nachfolgendes zu berücksichtigen.</p> <p>1. Die Bebauungsgrenze zur geplanten Güterzugstrecke hin ist äußerst knapp gewählt. Mögliche vermessungstechnische Unschärfen würden den späteren Bau der Güterzugstrecke deutlich erschweren. Insofern schlagen wir vor, dass die Grenze des Bebauungsplanes um mindestens 3 m, besser 5 m nach Osten verschoben wird. Die Bepflanzung eines ggf. noch freien Streifens zwischen der Entwässerungsmulde der Güterzugstrecke und der befestigten Fläche aus dem Bebauungsplan würde nach dem Bau der Güterzugstrecke durch das Vorhaben Güterzugstrecke erfolgen.</p> <p>Eine Über- oder Unterbauung der Bahnentwässerung ist nicht zulässig.</p> <p>2. Der Werbepylon kann nicht am angedachten Standort gestellt werden. Derartige Anlagen haben im Regelfall in einiger Höhe eine erhebliche Ausdehnung. Die Gefahren für den Betrieb der Güterzugstrecke durch herabhängende Seile, Kabel, durch das Übergreifen der Werbeanlage auf das Bahngelände sind als zu hoch einzuschätzen. Es ist ein Standort zu wählen, der so weit von der Bahn entfernt ist, dass solche Gefahren auszuschließen sind. Weitere Forderungen in diesem Zusammenhang bleiben vorbehalten.</p>	<p><i>(Stellungnahme zum BBP 390a mit Bezug auch auf den BBP 390)</i></p> <p><u>Zu 1. TÖB- Angelegenheiten</u></p> <p>Die Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 20.01.2011 bezieht sich auf den BBP 390a und ist für den BBP 390 nicht relevant. Die zum BBP 390 vorliegende Stellungnahme TÖB-NÜR-08-20.20 vom 20.11.2008 mit Bezug auf die Stellungnahme TÖB-NÜR-08-1736 vom 07.05.2008 wird weiterhin berücksichtigt. Diese Stellungnahme liegt als Anhang bei.</p> <p>Zu 1.) Die östliche Grenze des Bebauungsplanes 390 wird beibehalten. Weiter wird für einen 5 m breiter Streifen parallel zur Güterzugstrecke ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB Services Immobilien GmbH festgesetzt. Das Planblatt des Bebauungsplanes Nr. 390 wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Zu 2.) Der Standort des Werbepylons steht in 80 m Entfernung zur Güterzugtrasse. Die angemeldeten Bedenken der DB, Seile oder Material könnte auf die DB Trasse herabfallen, sind unbegründet. Der Werbepylon stellt in seinem Umgriff und seiner Dimensionierung kein Gefahrenpotential für die Güterzugstrecke dar. Der Standort (im Bebauungsplan Nr. 390) bleibt bestehen.</p> <p>Aufgrund anderweitiger Forderungen wird die Höhe allerdings auf Maximal 33 m begrenzt.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>3. Schall: Der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanverfahren sagt aus, dass das bis zu 20 m hohe Gebäude eine Metallverkleidung erhält oder erhalten kann. Diese ist schalltechnisch nachzuweisen, so dass Reflektionen aus der Schallemission der Eisenbahnstrecke auf die gegenüberliegende Bebauung von Herboldshof ausgeschlossen werden können. Falls diese trotz entsprechender Dimensionierung der Schallabsorbierenden Verkleidung des Bauwerkes "Teppichhaus" auftritt, ist eine Pflicht des Bauherrn zur Nachbesserung mit aufzunehmen.</p> <p>4. Bepflanzung: Die Gehölze im Bebauungsplangebiet sind so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit der Bahnentwässerung gewährleistet ist und aus dieser Bepflanzung heraus keine Reinigung der Entwässerungsanlage erforderlich wird.</p> <p>Die im Norden des Bebauungsplangebietes vorgesehenen Solitäräume sollten wegen der dort vorgesehenen Leitungen für den ZWK in der nördlichsten Spitze etwa 10m nach Süden geschoben werden, so dass Beschädigungen des Wurzelwerkes durch den Leitungsbau ausgeschlossen werden können.</p> <p>5. Beleuchtungen, Strahler etc. sind so zu wählen, dass Blendungen oder Beeinträchtigungen des Lokpersonals ausgeschlossen werden und die Sichtbarkeit von Signalen etc. keine Beeinträchtigung erfährt. Die Verwendung rot, gelb oder grün abstrahlender Leuchtmittel im Bereich</p>	<p>Das Planblatt des Bebauungsplanes Nr. 390 wird diesbezüglich redaktionell angepasst.</p> <p>Zu 3. Schall: Die Auswirkungen möglicher Schallreflexionen des von der geplanten Güterzugstrecke und der Autobahn A 73 ausgehenden Verkehrslärms auf den Ortsteil Herboldshof wurden von den Lärmsachverständigen des Büros OBERMEYER Planen + Beraten GmbH in den „Schalltechnischen Berechnungen“ vom 16.11.2012 untersucht.</p> <p>Wie die unter unterschiedlichen Randbedingungen durchgeführten Berechnungen zeigen, sind die Auswirkungen der geplanten schallharten Fassaden des Einrichtungshauses und des Bauarktes (Gebäude des geplanten Bebauungsplans Nr. 390) auf die Schallimmissionen in Herboldshof so gering, dass sie als nicht wahrnehmbar eingeschätzt werden müssen. Die Auswirkungen der künftigen Gebäude beider Bebauungspläne bewirken je nach Ausbildung der Westfassade des Teppichhauses eine maximale Pegelzunahme von 0,7 dB(A) gegenüber dem Planfall BAB 73 mit Schallschutzwand.</p> <p>Mit dem Bau der geplanten Schallschutzwände an der BAB 73 wird sich die Schallsituation (inkl. der o.g. Schallreflexionen, ohne Betrachtung der geplanten Güterzugstrecke) gegenüber dem Bestand um mindestens 5,5 dB(A) am Tag und in der Nacht deutlich verbessern.</p> <p>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.</p> <p>Zu 4. Bepflanzung: Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Entlang der Anlagen der DB Services Immobilien GmbH werden im BBP 390 keine Solitäräume festgesetzt.</p> <p>Zu 5.) Beleuchtungen, Strahler etc. Die Aussagen zur Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

der Güterzugstrecke ist nicht zulässig. Die Metallverkleidung des Gebäudes ist so zu wählen, dass Reflexionen mit Auswirkungen auf die Eisenbahnstrecke nicht auftreten.

6. Da die Bahnanlage nicht mehr zugänglich ist, ist dem Personal der DB Netz AG für Wartungszwecke der Signal-, Weichen-, Gleis- und Oberleitungsanlagen das unentgeltliche Betreten und Befahren des Grundstückes zu gestatten.

7. Im Bf. Vach ist eine S-Bahn-Station nicht geplant, der nur noch temporäre Halt im Bf. Vach entfällt nach dem Bau der S-Bahn. Die Entfernung zur S-Bahn-Station beträgt ca. 550 m und nicht 1.500 m. Insoweit ist der Erläuterungsbericht zu ändern.

Gleiche Bedingungen bitten wir in den Festsetzungsbescheid für das Bebauungsplanverfahren 390 (Möbel-Höffner) noch mit aufzunehmen.

### 2. Zuständigkeiten

Für Rückfragen bezüglich der ABS Nürnberg-Ebensfeld (Güterzugstrecke) wenden Sie sich bitte an DB ProjektBau GmbH, Herrn Gubitz, Tel. 09117219-5151.

Für Rückfragen allgemein zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Günther, zu wenden.

Bei Weiterführung des Verfahrens bitten wir um erneute Beteiligung“.

*Anhang: Stellungnahme vom Az. TOB-NÜR-11-33707*

Zu 6.) Wird zur Kenntnis genommen und durch die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens parallel zur Güterzugstrecke mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB Services Immobilien GmbH berücksichtigt. Das Planblatt des Bebauungsplanes Nr. 390 wird diesbezüglich redaktionell angepasst.

Zu 7.) Wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird unter Punkt 5.12. Erschließung angemerkt, dass der von der Deutschen Bahn AG geplante S- Bahn- Haltepunkt realisiert werden sollte, damit auch eine Erschließung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch ein leistungsfähiges öffentliches Verkehrsmittel gegeben wäre. Die Stadt Fürth hat dem damit verbundenen Verschwenk der Bahnlinie durch das Knoblauchsland im Planfeststellungsverfahren abgelehnt. Der geplante S-Bahnhalte wird unter Pkt. 6.6.2 „Belange des Verkehrs“ ergänzt.

Die für den BBP 390 relevanten Punkte werden aufgenommen.

### Zu 2. Zuständigkeiten

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die DB Services GmbH wird auch weiterhin an Bebauungsplanverfahren beteiligt.

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**

### **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

*DB Service Immobilien GmbH, Immobilienbüro Nürnberg, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg:  
„Die DB Service Immobilien GmbH, als der von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren.  
Unsere Stellungnahme vom 07.05.08, AZ TÖB-NÜR-08-1736 ist weiterhin gültig und zu beachten.*

*Stellungnahme vom 07.05.08, AZ TÖB-NÜR-08-1736:*

#### *1. TÖB- Angelegenheiten*

##### *Schienennetz*

##### *- Bestandsstrecke*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich rechts der zweigleisigen, elektrifizierten Hauptbahnlinie (5900) Nürnberg-Bamberg etwa auf Höhe von Bahn- km 14,100 bis etwa Bahn- km 14,830 in einer Entfernung von etwa 300 m zur bestehenden Strecke.*

##### *- ABS Nürnberg - Ebensfeld / S- Bahn Nürnberg - Forchheim*

*Zu den Belangen der ABS Nürnberg - Ebensfeld bzw. S- Bahn Nürnberg - Forchheim hat die DB ProjektBau GmbH, Projektzentrum Nürnberg, mit Schreiben vom 07.03.2007 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die diesbezügliche Forderung auf nachrichtliche Darstellung der geplanten Güterzugstrecke und der S- Bahn- Strecke wurde erfüllt. Die beiden Trassen wurden im Bebauungsplan dargestellt. Sollte diesbezüglich weiterer Abstimmungsbedarf bestehen, so hat dies direkt mit der DB ProjektBau GmbH zu erfolgen.*

##### *Bahneigene Hochspannungsleitungen (110 kV)*

*Durch das Planungsgebiet verläuft die 110 kV- Bahnstromleitung Nürnberg - Ebensfeld der DB Energie GmbH. Zu den Belangen der Bahnstromleitung hat die DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest, mit Schreiben vom 25.03.2008 bereits eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Diese ist zu beachten.*

##### *Bahneigener Grundbesitz*

*Bahneigener Grundbesitz der Bestandsstrecke wurde in den Geltungsbereich nicht einbezogen.*

##### *Allgemeines*

*Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.*

*Die bahneigene Hochspannungsleitung wird im Rahmen der Stellungnahme der DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest behandelt.*

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**

### **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

#### 2. Zuständigkeiten

*Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Günther, zu wenden.*

*Bei Weiterführung des Verfahrens bitten wir um erneute Beteiligung. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“*

*Die Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH wird hiermit zur Kenntnis genommen und - soweit erforderlich - berücksichtigt.*

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<p>G 20 Nr.2</p> <p><b>DB Service Immobilien GmbH, Nürnberg, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg, 05.10.2012:</b>            „Die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p><b>1. TÖB-Angelegenheiten</b>  <b>Schiennetz</b>  <b>Bestandsstrecke</b>            Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich rechts der zweigleisigen, elektrifizierten Hauptbahnlinie (5900) Nürnberg - Bamberg etwa auf Höhe von Bahn-km 14,100 bis etwa Bahn-km 14,830 in einer Entfernung von etwa 300 m zur bestehenden Strecke.</p> <p><b>ABS Nürnberg - Ebersfeld./ S-Bahn Nürnberg - Forchheim</b>            1. Der Bebauungsplan entspricht nicht der Landesplanerischen Beurteilung für die Einrichtung des Fachmarktzentruns, er ist nicht genehmigungsfähig und daher in dieser Hinsicht zu überarbeiten.</p> <p>Unter Punkt C.I.2.1.3 bzw. Punkt C.I.2.2 der Landesplanerischen Beurteilung zum Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach an der A73 vom 12.12.2003 wird eindeutig auf die geplante und im Planfeststellungsverfahren befindliche S-Bahn Station Steinach referenziert. Es wird eindeutig darauf hingewiesen, dass großflächige Gewerbegebiete nur an geeigneten zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung (des ÖPNV) ausgewiesen werden (LEP B VI 2.9).</p> <p>Im Übrigen ist ebenfalls nach den Zielen der Landesentwicklungsplanes dem ÖPNV der Vorrang vor dem Individualverkehr einzuräumen. Auch in diesem Punkt widerspricht der vorgelegte Bebauungsplan dem LEP und der Landesplanerischen Beurteilung. Die in Panfeststellung befindliche S-Bahn Nürnberg - Bamberg mit der unmittelbar am Fachmarktzentrum gelegenen S-Bahn-Station Steinach ist nur nachrichtlich im Planteil enthalten, sie ist jedoch ansonsten im Textteil nicht enthalten. Der vorgelegte Bebauungsplan entspricht damit nicht den Zielen der Landes-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 1. TÖB-Angelegenheiten</b>  <b>Schiennetz</b>  <b>Bestandsstrecke</b>            Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>ABS Nürnberg - Ebersfeld./ S-Bahn Nürnberg - Forchheim</b>            Zu 1.:Das Fachmarktzentrum entspricht der Landesplanerischen Beurteilung.            Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 06.05.2008 und 27.09.2012 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.</p> <p>Auf die in diesem Rahmen abgegebene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde vom 27.09.2012 wird verwiesen.  <i>„Gegen das im Betreff genannte Vorhaben wurden bisher keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben (vgl. RS vom 16.07.2004/ Az: 350-8291.3 FÜs; RS vom 02.05.2008 und 09.12.2008/ Az: 24-8291.3 FÜs). Diese Stellungnahmen werden aufrechterhalten.</i></p> <p><i>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390 festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächen wurden-im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens als raumordnerisch verträglich beurteilt (vgl. RS vom 12.12.2003, Az: 350-8217.2. - 30/03). Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 07.07.2011 für die Autobahnanschlussstelle Steinach an die A 73 wurde</i></p>	

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>planung und auch nicht der Landesplanerischen Beurteilung.</p> <p>Das Vorgehen mag den Vorstellungen der Stadt Fürth geschuldet sein. Jedoch ist, da es sich bei der S-Bahn sowie der Verkehrsstation Steinach um ein in der Planfeststellung befindliches Vorhaben handelt, dass damit hinreichend konkret ist, auf die S-Bahn einzugehen und diese als Randbedingung des Bebauungsplanverfahrens zu bezeichnen. Auch sind in den zwischenzeitlich aktualisierten Bebauungsplan die tatsächlich, in der 2. Planänderung ausgelegte aktuelle Erschließung der S-Bahn-Station und die weiteren Planungen aufzunehmen. Die derzeitiger hinterlegte S-Bahn-Planung ist nicht aktuell und zu überarbeiten.</p>	<p><i>ferner eine wichtige Hürde für die Inbetriebnahme des mit dem Bebauungsplan Nr. 390 verbundenen Vorhabens genommen (siehe Maßgabe Nr. 3 der landesplanerischen Beurteilung vom 12.12.2003)“.</i></p> <p>Der Standort befindet sich an einem geeigneten zentralen Ort mit guter überregionaler Verkehrsanbindung.</p> <p>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 (auch unter dem Aspekt der Verkehrsanbindung des ÖPNV) ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der GfK Geomarketing GmbH untersucht worden. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis (kursiv in Auszügen wiedergegeben, vgl. Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 2.1.2.1 Städtebaulich integrierter Standort):</p> <p><i>„8.3 Städtebauliche Integration</i> <i>Ein weiteres Zielerfordernis ist die städtebauliche Integration des Einzelhandelsgroßprojektes.</i> <i>..... 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“.</i> <i>Für die Integrationsprüfung ergeben sich daraus folgende prüfungsrelevante Einzelkriterien:</i></p> <p><i>8.3.1 Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen</i> <i>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</i></p>
---	---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

*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 Grundkonzepts*

*Das Grundstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen (Anmerkung: inzwischen als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ 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 Gesamtkonzepts gesprochen werden.*

#### *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 angrenzen-*

# BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

den 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:  
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 Anforderung 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 Einzelhandelsgroßflächen 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 ortsplannerisch vertretbar ist. Ortsplanerisch vertretbar in dem Sinne sind Standorte, in denen die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes 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-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

*und Siedlungskerns 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:  
 Anforderung an die städtebauliche Integration und Erfüllungsgrad - Städtebauliche Integration (Ortsrandlage)*

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

*Damit sind aus der Sicht des Gutachters die in der Verordnung geforderten standort-spezifischen 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 de-*

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

*nen 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 erscheint“.*

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Landesplanung.  
Weiter wird auf die o.g. Auszüge aus der Begründung verwiesen.

Der planfestgestellte Autobahnanschluss vom 07.07.2011 wurde nachrichtlich übernommen und in den Bebauungsplan integriert. Die in der 2. Änderung ausgelegte Erschließung des S-Bahnhaltepunktes (aus dem Jahre 2008) korrespondiert nicht in allen Punkten mit den 2011 planfestgestellten Flächen des Autobahnanschlusses. Aus diesem Grunde wurde im BBP 390 die Darstellung des S-Bahnhaltepunktes wie in den Planfeststellungsunterlagen des Autobahnanschlusses dargestellt. (vgl. Anlage 07 - Lageplan-).

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>2. Die Bebauungsgrenze zur geplanten Güterzugstrecke hin ist äußerst knapp gewählt. Mögliche vermessungstechnische Unschärfen würden den späteren Bau der Güterzugstrecke deutlich erschweren. Insofern schlagen wir vor, dass die Grenze des Bebauungsplanes um mindestens 3 m, besser 5 m nach Osten verschoben wird. Die Bepflanzung eines ggf; noch freien Streifens zwischen der Entwässerungsmulde der Güterzugstrecke und der befestigten ,Fläche aus dem Bebauungsplan würde nach dem Bau der Güterzugstrecke durch das Vorhaben Güterzugstrecke erfolgen.</p> <p>Eine Ober- oder Unterbauung der Bahnentwässerung ist nicht zulässig. Die Entwässerung der Bahnanlage ist von der Entwässerung der Anlagen des Bebauungsplangebietes strikt zu trennen.</p> <p>Die Planungen zur Güterzugstrecke referenzieren auf das heute vorhandene Geländeniveau. Da das Gelände im heutigen Zustand Mulden und Erhöhungen aufweist, die im Zuge der Anlage der Gebäude bzw. der Parkplatzanlage ausgeglichen werden, muss der Aufsteller des Bebauungsplanes nachweisen, dass durch diese Aufstellung keine erhöhten Aufwendungen für die Güterzugstrecke erforderlich werden, allfällige Veränderungen sind zu Lasten des Verursachers auszuarbeiten und durchzuführen.</p> <p>3. Schall: Der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanverfahren sagt aus, dass das bis zu 20 m hohe Gebäude eine Metallverkleidung erhält oder erhalten kann. Diese ist schalltechnisch nachzuweisen, so dass Reflektionen aus der Schallemission der Eisenbahnstrecke auf die gegenüberliegende Bebauung von Herboldshof ausgeschlossen werden können. Falls diese trotz entsprechender Dimensionierung der Schallabsorbierenden Verkleidung des Bauwerkes auftritt, ist eine Pflicht des Bauherrn zur Nachbesserung mit aufzunehmen.</p>	<p>Es wird empfohlen die Darstellung beizubehalten. Alternativ könnte auch analog des Bebauungsplanes 390 a ausschließlich eine flächenhafte Darstellung des noch planfestzustellenden Bereiches der S-Bahn erfolgen. Da die S-Bahn-Planung nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert bzw. den planfestgestellten Autobahnanschluss überlagern darf besitzt die Darstellung ohnehin ausschließlich informellen Charakter. Auswirkungen auf den Bebauungsplan bestehen nicht.</p> <p>Zu 2.: Es wird für einen 5 m breiter Streifen parallel zur Güterzugstrecke ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB Services Immobilien GmbH festgesetzt, der als Instandhaltungs- und Rettungszugang genutzt werden kann. Eine Verschiebung der Bebauungsgrenzen erfolgt nicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Das Geländeniveau der Güterzugstrecke wird nicht tangiert.</p> <p>Zu 3.: Das Möbelhaus wird keine Metallverkleidung erhalten. Die Auswirkungen möglicher Schallreflexionen des von der geplanten Güterzugstrecke und der Autobahn A 73 ausgehenden Verkehrslärms auf den Ortsteil Herboldshof wurden von den Lärmsachverständigen des Büros OBERMEYER Planen + Beraten GmbH in den „Schalltechnischen Berechnungen“ vom 16.11.2012 untersucht. Wie die unter unterschiedlichen Randbedingungen durchgeführten Berechnungen zeigen, sind die Auswirkungen der geplanten schallharten Fassaden des Einrichtungshauses und des Bauarktes (Gebäude des geplanten Bebauungsplans Nr. 390) auf die Schallimmissionen in Her-</p>
--	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>4. Bepflanzung: Die Gehölze im Bebauungsplangebiet sind so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit der Bahnentwässerung gewährleistet ist und aus dieser Bepflanzung heraus keine Reinigung der Entwässerungsanlage erforderlich wird.</p> <p>5. Bei der Bepflanzung sind die Zugänglichkeit zur Bahnanlage bzw. zu den vorgesehenen Leitungen für den ZWK zu beachten.</p> <p>6. Beleuchtungen, Strahler etc. sind so zu wählen, dass Blendungen oder Beeinträchtigungen des Lokpersonals ausgeschlossen werden und die Sichtbarkeit von Signalen etc. keine Beeinträchtigung erfährt. Die Verwendung rot, gelb oder grün abstrahlender Leuchtmittel im Bereich der Güterzugstrecke ist nicht zulässig. Die Metallverkleidung des Gebäudes ist so zu wählen, dass Reflexionen mit Auswirkungen auf die Eisenbahnstrecke nicht auftreten.</p> <p>7. Da die Bahnanlage nicht mehr zugänglich ist, ist dem Personal der DB Netz AG für Wartungszwecke der Signal-, Weichen-, Gleis- und Oberleitungsanlagen das unentgeltliche Betreten und Befahren des Grundstückes zu gestatten.</p> <p><b>Auf die Veränderungssperre nach § 17 AEG wird besonders hingewiesen!</b></p> <p><b><u>Bahneigene Hochspannungsleitungen (110 kV)</u></b>          Durch das Planungsgebiet verläuft die 110 kV-Bahnstromleitung Nürnberg - Ebersfeld der DB Energie GmbH.</p>	<p>boldshof so gering, dass sie als nicht wahrnehmbar eingeschätzt werden müssen. Die Auswirkungen der künftigen Gebäude beider Bebauungspläne bewirken je nach Ausbildung der Westfassade des Teppichhauses eine maximale Pegelzunahme von 0,7 dB(A) gegenüber dem Planfall BAB 73 mit Schallschutzwand.</p> <p>Mit dem Bau der geplanten Schallschutzwände an der BAB 73 wird sich die Schallsituation (inkl. der o.g. Schallreflexionen, ohne Betrachtung der geplanten Güterzugstrecke) gegenüber dem Bestand um mindestens 5,5 dB(A) am Tag und in der Nacht deutlich verbessern.</p> <p>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.</p> <p>Zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Zu 5.: Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Zu 6.: Die Aussagen zur Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Lichtreflexionen durch die Art der Gebäudeverkleidung werden nicht erwartet.</p> <p>Zu 7.: Wird zur Kenntnis genommen und durch die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens parallel zur Güterzugstrecke mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB Services Immobilien GmbH berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p><b><u>Bahneigene Hochspannungsleitungen (110 kV)</u></b>          Die bahneigene Hochspannungsleitung wurde im Rahmen der Stellungnahme der DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest behandelt.</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>Zu den Belangen der Bahnstromleitung hat die DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest, mit Schreiben vom 25.03.2008 bereits eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Diese ist weiterhin zu beachten.</p> <p><b><u>Bahneigener Grundbesitz</u></b> Bahneigener Grundbesitz wurde in den Geltungsbereich nicht einbezogen.</p> <p><b><u>Allgemeines</u></b> Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p><b><u>2. Zuständigkeiten</u></b> Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.</p> <p>Für konkrete Rückfragen zu den ABS- und S-Bahn-Maßnahmen wenden Sie sich bitte direkt an die DB ProjektBau GmbH, Ansprechpartner ist Herr Gubitz, Tel. 0911/219-5151. Für allgemeine Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Günther, zu wenden.</p> <p>Bei Weiterführung des Verfahrens bitten wir um erneute Beteiligung“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebäudewirtschaft Fürth/Bauaufsicht wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 15.11.2012 explizit darauf hingewiesen, dass die Anträge auf Baugenehmigung der DB Services Immobilien GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg, wird am Verfahren gesondert beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 21	<p><b>Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg, 04.10.2012:</b></p> <p>„In unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben verläuft die in Planung befindliche Trasse der ABS Nürnberg – Ebensfeld mit S-Bahn. Durch den Bebauungsplan darf die Verwirklichung dieses Vorhabens nicht erschwert oder behindert werden. Entlang der Trasse ist ein 3,50 m breiter Streifen als Instandhaltungs- und Rettungszugang freizuhalten.</p> <p>Auf die im Anhang beigefügte e-mail der DB ProjektBau GmbH mit den darin enthaltenen Forderungen sowie auf die Veränderungssperre nach § 17 AEG wird hingewiesen“.</p> <p>1. „Der Bebauungsplan entspricht nicht der Landesplanerischen Beurteilung für die Einrichtung des Fachmarktzentrum, er ist nicht genehmigungsfähig und daher in dieser Hinsicht zu überarbeiten.</p> <p>Unter Punkt C.I.2.1.3 bzw. Punkt C.I.2.2 der Landesplanerischen Beurteilung zum Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach an der A73 vom 12.12.2003 wird eindeutig auf die geplante und im Planfeststellungsverfahren befindliche S-Bahn Station Steinach referenziert. Es wird eindeutig darauf hingewiesen, dass großflächige Gewerbegebiete nur an geeigneten zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung (des ÖPNV) ausgewiesen werden (LEP B VI 2.9).</p> <p>Im Übrigen ist ebenfalls nach den Zielen der Landesentwicklungsplanes dem ÖPNV der Vorrang vor dem Individualverkehr einzuräumen. Auch in diesem Punkt widerspricht der vorgelegte Bebauungsplan dem LEP und der Landesplanerischen Beurteilung. Die in Panfeststellung befindliche S-Bahn Nürnberg - Bamberg mit der unmittelbar am Fachmarktzentrum gelegenen S-Bahn-Station Steinach ist nur nachrichtlich im Planteil enthalten, sie ist jedoch ansonsten im Textteil nicht enthalten. Der vorgelegte Bebauungsplan entspricht damit nicht den Zielen der Landesplanung und auch nicht der Landesplanerischen Beurteilung.</p> <p>Das. Vorgehen mag den Vorstellungen der Stadt Fürth geschuldet sein. Jedoch ist, da es sich</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan wird die Verwirklichung dieses Vorhabens nicht erschwert oder behindert.</p> <p>Weiter wird ein 5 m breiter Streifen parallel zur Güterzugstrecke ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB Services Immobilien GmbH festgesetzt, der als Instandhaltungs- und Rettungszugang genutzt werden kann.</p> <p>Die Aussagen der DB ProjektBau GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen dieser Stellungnahme behandelt.</p> <p>Zu 1.) Das Fachmarktzentrum entspricht der Landesplanerischen Beurteilung.</p> <p>„Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 06.05.2008 und 27.09.2012 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.</p> <p>Auf die in diesem Rahmen abgegebene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde wird verwiesen.</p> <p>„Gegen das im Betreff genannte Vorhaben wurden bisher keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben (vgl. RS vom 16.07.2004/ Az: 350-8291.3 FÜs; RS vom 02.05.2008 und 09.12.2008/ Az: 24-8291.3 FÜs). Diese Stellungnahmen werden aufrechterhalten.</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390 festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächen wurden-im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens als raumordnerisch verträglich beurteilt (vgl. RS vom 12.12.2003, Az: 350-8217.2. - 30/03). Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 07.07.2011 für die Autobahnanschlussstelle Steinach an die A 73 wurde ferner eine wichtige Hürde für die Inbetriebnahme des mit dem Bebauungsplan Nr. 390 verbundenen Vorhabens genommen (siehe Maßgabe Nr: 3 der landesplanerischen Beurteilung vom 12.12.2003)“.</p> <p>Der Standort befindet sich an einem geeigneten zentralen Ort mit guter überregionaler Ver-</p>

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

bei der S-Bahn sowie der Verkehrsstation Steinach um ein in der Planfeststellung befindliches Vorhaben handelt, dass damit hinreichend konkret ist, auf die S-Bahn einzugehen und diese als Randbedingung des Bebauungsplanverfahrens zu bezeichnen. Auch sind in den zwischenzeitlich aktualisierten Bebauungsplan die tatsächlich, in der 2. Planänderung ausgelegte aktuelle Erschliessung der S-Bahn-Station und die weiteren Planungen aufzunehmen. Die derzeitiger hinterlegte S-Bahn-Planung ist nicht aktuell und zu überarbeiten.

kehrsanbindung.

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 worden. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis (kursiv in Auszügen wiedergegeben, vgl. Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 2.1.2.1 Städtebaulich integrierter Standort):

### *„8.3 Städtebauliche Integration*

*Ein weiteres Zielerfordernis ist die städtebauliche Integration des Einzelhandelsgroßprojektes. 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 (Anmerkung: inzwischen als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“*

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

*angewiesen). 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 Gesamtkonzepts gesprochen werden.*

*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:*

*Anforderungen an die städtebauliche Integration und Erfüllungsgrad – Städtebauliche Integration*

<i>Anforderung an die städtebauliche Integration</i>	<i>Erfüllungsgrad</i>	
<i>Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang</i>	<i>Nur bedingt erfüllt</i>	
<i>Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts</i>	<i>Erfüllt</i>	

# BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

	Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr	Wird erfüllt
	Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich	Erfüllt
<p>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.</p> <p>Für den vorliegenden Fall einer Entwicklung von Einzelhandelsgroßflächen an einer Ortsrandlage sieht die Handlungsanleitung eine weiterführende Regelung vor, die eine Beurteilung eines Standortes in einer Ortsrandlage als städtebaulich integrierten Standort nicht ausschließt.</p> <p><b>8.3.5 Ortsrandlage</b></p> <p>Städtebaulich integrierte Standorte können auch Standorte sein, die „unmittelbar an dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptort einer Gemeinde anschließen, sofern dies ortsplanerisch vertretbar ist. Ortsplanerisch vertretbar in dem Sinne sind Standorte, in denen die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes ist [...] und das Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde ist.“</p> <p>„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.“</p> <p>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.</p> <p>Demnach ist folgendes weiteres Ergebnis zusammenzufassen:</p>		

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

	<p><i>Anforderung an die städtebauliche Integration und Erfüllungsgrad – Städtebauliche Integration (Ortsrandlage)</i></p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1169 347 1848 419"><i>Anforderung der städtebaulichen Integration (Ortsrandlage)</i></td> <td data-bbox="1848 347 2179 419"><i>Erfüllungsgrad</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1169 419 1848 491"><i>Unmittelbarer Anschluss an Versorgungs- und Siedlungskern</i></td> <td data-bbox="1848 419 2179 491"><i>Erfüllt</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1169 491 1848 528"><i>Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes</i></td> <td data-bbox="1848 491 2179 528"><i>Erfüllt</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1169 528 1848 564"><i>Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr</i></td> <td data-bbox="1848 528 2179 564"><i>Wird erfüllt</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1169 564 1848 601"><i>Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich</i></td> <td data-bbox="1848 564 2179 601"><i>Erfüllt</i></td> </tr> </table> <p><i>Damit sind auch der Sicht des Gutachters die in der Verordnung geforderten standortspezifischen Bedingungen für die städtebaulich integrierte Lage im Rahmen einer Ortsrandlage erfüllt.“</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Inbesondere aufgrund der Dimension des geplanten Einrichtungshauses gibt es für das geplante Vorhaben im Stadtgebiet Fürth keine Alternative.</i></p> <p><i>Innerstädtische oder innenstadtnahe Bauflächen stehen in der benötigten Größe nicht zur Verfügung. Selbst Standorte in Ortsrandlagen mit vergleichbaren Voraussetzungen stehen ansonsten nicht zur Disposition.</i></p> <p><i>Bei Einbezug von (künftiger) Erschließungsqualität, Grundstücksverfügbarkeit und städtebau-</i></p>	<i>Anforderung der städtebaulichen Integration (Ortsrandlage)</i>	<i>Erfüllungsgrad</i>	<i>Unmittelbarer Anschluss an Versorgungs- und Siedlungskern</i>	<i>Erfüllt</i>	<i>Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes</i>	<i>Erfüllt</i>	<i>Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr</i>	<i>Wird erfüllt</i>	<i>Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich</i>	<i>Erfüllt</i>
<i>Anforderung der städtebaulichen Integration (Ortsrandlage)</i>	<i>Erfüllungsgrad</i>										
<i>Unmittelbarer Anschluss an Versorgungs- und Siedlungskern</i>	<i>Erfüllt</i>										
<i>Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes</i>	<i>Erfüllt</i>										
<i>Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr</i>	<i>Wird erfüllt</i>										
<i>Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich</i>	<i>Erfüllt</i>										

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>2. Die Bebauungsgrenze zur geplanten Güterzugstrecke hin ist äußerst knapp gewählt. Mögliche vermessungstechnische Unschärfen würden den späteren Bau der Güterzugstrecke deutlich erschweren. Insofern schlagen wir vor, dass die Grenze des Bebauungsplanes um mindestens 3 m, besser 5 m nach Osten verschoben wird. Die Bepflanzung eines ggf; noch freien Streifens zwischen der Entwässerungsmulde der Güterzugstrecke und der befestigten Fläche aus dem Bebauungsplan würde nach dem Bau der Güterzugstrecke durch das Vorhaben Güterzugstrecke erfolgen.</p> <p>Eine Ober- oder Unterbauung der Bahnentwässerung ist nicht zulässig. Die Entwässerung der Bahnanlage ist von der Entwässerung der Anlagen des Bebauungsplangebietes strikt zu trennen.</p>	<p><i>licher 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 erscheint“.</i></p> <p>Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Landesplanung. Weiter wird auf die o.g. Auszüge aus der Begründung verwiesen.</p> <p>Der planfestgestellte Autobahnanschluss vom 07.07.2011 wurde nachrichtlich übernommen und in den Bebauungsplan integriert. Die in der 2. Änderung ausgelegte Erschließung des S-Bahnhaltepunktes (aus dem Jahre 2008) korrespondiert nicht in allen Punkten mit den 2011 planfestgestellten Flächen des Autobahnanschlusses. Aus diesem Grunde wurde im BBP 390 die Darstellung des S-Bahnhaltepunktes wie in den Planfeststellungsunterlagen des Autobahnanschlusses dargestellt. (vgl, Anlage 07 - Lageplan). Es wird empfohlen die Darstellung beizubehalten. Alternativ könnte auch analog des Bebauungsplanes 390 a ausschließlich eine flächenhafte Darstellung des noch planfestzustellenden Bereiches der S-Bahn erfolgen. Da die S-Bahn-Planung nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert bzw. den planfestgestellten Autobahnanschluss überlagern darf besitzt die Darstellung ohnehin ausschließlich informellen Charakter. Auswirkungen auf den Bebauungsplan bestehen nicht.</p> <p>Zu 2. Es wird für einen 5 m breiter Streifen parallel zur Güterzugstrecke ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB Services Immobilien GmbH festgesetzt. Eine Verschiebung der Bebauungsgrenzen erfolgt nicht. Das Planblatt des Bebauungsplanes Nr. 390 wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das Bebauungsplangebiet wird die Entwässerung der Bahnanlagen nicht tangieren.</p>
--	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>Die Planungen zur Güterzugstrecke referenzieren auf das heute vorhandene Geländeneiveau. Da das Gelände im heutigen Zustand Mulden und Erhöhungen aufweist, die im Zuge der Anlage der Gebäude bzw. der Parkplatzanlage ausgeglichen werden, muss der Aufsteller des Bebauungsplanes nachweisen, dass durch diese Aufstellung keine erhöhten Aufwendungen für die Güterzugstrecke erforderlich werden, allfällige Veränderungen sind zu Lasten des Verursachers auszuarbeiten und durchzuführen.</p> <p>3. Schall: Der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanverfahren sagt aus, dass das bis zu 20 m hohe Gebäude eine Metallverkleidung erhält oder erhalten kann. Diese ist schalltechnisch nachzuweisen, so dass Reflektionen aus der Schallemission der Eisenbahnstrecke auf die gegenüberliegende Bebauung von Herboldshof ausgeschlossen werden können. Falls diese trotz entsprechender Dimensionierung der Schallabsorbierenden Verkleidung des Bauwerkes auftritt, ist eine Pflicht des Bauherrn zur Nachbesserung mit aufzunehmen.</p> <p>4. Bepflanzung: Die Gehölze im Bebauungsplangebiet sind so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit der Bahnentwässerung gewährleistet ist und aus dieser Bepflanzung heraus keine Reinigung der Entwässerungsanlage erforderlich wird.</p> <p>5. Bei der Bepflanzung sind die Zugänglichkeit zur Bahnanlage bzw. zu den vorgesehenen Leitungen für den ZWK zu beachten.</p>	<p>Das Geländeneiveau der Güterzugstrecke wird nicht tangiert.</p> <p>Zu 3. Schall: Die Auswirkungen möglicher Schallreflexionen des von der geplanten Güterzugstrecke und der Autobahn A 73 ausgehenden Verkehrslärms auf den Ortsteil Herboldshof wurden von den Lärmsachverständigen des Büros OBERMEYER Planen + Beraten GmbH in den „Schalltechnischen Berechnungen“ vom 16.11.2012 untersucht. Wie die unter unterschiedlichen Randbedingungen durchgeführten Berechnungen zeigen, sind die Auswirkungen der geplanten schallharten Fassaden des Einrichtungshauses und des Bauarktes (Gebäude des geplanten Bebauungsplans Nr. 390) auf die Schallimmissionen in Herboldshof so gering, dass sie als nicht wahrnehmbar eingeschätzt werden müssen. Die Auswirkungen der künftigen Gebäude beider Bebauungspläne bewirken je nach Ausbildung der Westfassade des Teppichhauses eine maximale Pegelzunahme von 0,7 dB(A) gegenüber dem Planfall BAB 73 mit Schallschutzwand. Mit dem Bau der geplanten Schallschutzwände an der BAB 73 wird sich die Schallsituation (inkl. der o.g. Schallreflexionen, ohne Betrachtung der geplanten Güterzugstrecke) gegenüber dem Bestand um mindestens 5,5 dB(A) am Tag und in der Nacht deutlich verbessern. 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.</p> <p>Zu 4. Bepflanzung: Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Zu 5. Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>6. Beleuchtungen, Strahler etc. sind so zu wählen, dass Blendungen oder Beeinträchtigungen des Lokpersonals ausgeschlossen werden und die Sichtbarkeit von Signalen etc. keine Beeinträchtigung erfährt. Die Verwendung rot, gelb oder grün abstrahlender Leuchtmittel im Bereich der Güterzugstrecke ist nicht zulässig. Die Metallverkleidung des Gebäudes ist so zu wählen, dass Reflexionen mit Auswirkungen auf die Eisenbahnstrecke nicht auftreten.</p> <p>7. Da die Bahnanlage nicht mehr zugänglich ist, ist dem Personal der DB Netz AG für Wartungszwecke der Signal-, Weichen-, Gleis- und Oberleitungsanlagen das unentgeltliche Betreten und Befahren des Grundstückes zu gestatten.</p> <p>Auf die Veränderungssperre nach § 17 AEG wird besonders hingewiesen!</p>	<p>Zu 6. Beleuchtungen, Strahler etc. Die Aussagen zur Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Lichtreflexionen durch die Art der Gebäudeverkleidung im BBP 390 bestehen nicht. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren</p> <p>Zu 7. Wird zur Kenntnis genommen und durch die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens parallel zur Güterzugstrecke mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB Services Immobilien GmbH berücksichtigt. Das Planblatt des Bebauungsplanes Nr. 390 wird diesbezüglich reaktionell ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes wird hiermit zur Kenntnis genommen und überwiegend berücksichtigt.</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG																																
G 25	<p><b>Deutsche Flugsicherung</b>  <b>Stellungnahme vom 04.10.2012:</b>            „Durch die oben aufgeführte Planung werden die Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a LuftVG aufgrund der angegebenen Bauhöhen nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen hervorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <table border="1" data-bbox="145 603 1151 790"> <thead> <tr> <th>Breite: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)</th> <th>Länge: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)</th> <th>Geländehöhe: [m] NHN (DHHN92)</th> <th>Höhe über Alles: [m] NHN (DHHN)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>49 31 19</td><td>10 59 33</td><td>294</td><td>318,2</td></tr> <tr><td>49 31 15</td><td>10 59 44</td><td>294</td><td>318,2</td></tr> <tr><td>49 31 0</td><td>10 59 45</td><td>294</td><td>318,2</td></tr> <tr><td>49 31 0</td><td>10 59 32</td><td>294</td><td>318,2</td></tr> <tr><td>49 31 19</td><td>10 59 33</td><td>294</td><td>318,2</td></tr> </tbody> </table> <p>Bei der Beurteilung des Vorhabens bezüglich der Betroffenheit von Anlagen der DFS wurden die oben angegebenen Koordinaten berücksichtigt. Die Koordinaten wurden von uns aus den vorgelegten Unterlagen ermittelt. Bitte prüfen Sie diese Angaben, da die Stellungnahme nur im Bereich der angegebenen Koordinaten gültig ist.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert“.</p> <p><b>Stellungnahme vom 08.11.2012:</b>            Es sind Flugsicherungseinrichtungen der DFS betroffen, die nach § 18 a LuftVG Abs. 1a angemeldet wurden (Nürnberg Radar). Aufgrund der Art, Entfernung, Höhe und Ausrichtung des geplanten Werbepylons sind keine Störungen zu erwarten.</p> <table border="1" data-bbox="145 1364 1151 1460"> <thead> <tr> <th>Breite: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)</th> <th>Länge: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)</th> <th>Geländehöhe: [m] NHN (DHHN92)</th> <th>Höhe über Alles: [m] NHN (DHHN)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>49 31 4</td><td>10 59 37</td><td>296</td><td>343,2</td></tr> </tbody> </table>	Breite: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Länge: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Geländehöhe: [m] NHN (DHHN92)	Höhe über Alles: [m] NHN (DHHN)	49 31 19	10 59 33	294	318,2	49 31 15	10 59 44	294	318,2	49 31 0	10 59 45	294	318,2	49 31 0	10 59 32	294	318,2	49 31 19	10 59 33	294	318,2	Breite: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Länge: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Geländehöhe: [m] NHN (DHHN92)	Höhe über Alles: [m] NHN (DHHN)	49 31 4	10 59 37	296	343,2	<p>Die Ausführungen werden hiermit zur Kenntnis genommen.            Da sich die Prüfung des Luftamtes Nordbayern jedoch offensichtlich nur auf die geplanten Gebäude, aber nicht auf den geplanten Werbepylon beziehen, wurde die zuständige Baugenehmigungsbehörde (Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht) mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 23.11.2012 aufgefordert, neben dem Luftamt Nordbayern auch die Deutsche Flugsicherung am Baugenehmigungsverfahren für den geplanten Werbepylon zu beteiligen.</p> <p>Eine Überprüfung der angegebenen Koordinaten durch das Stadtplanungsamt/Vermessung hat ergeben, dass diese mit der Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 390 übereinstimmen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung wird hiermit zur Kenntnis genommen. Änderungen und/oder Ergänzungen ergeben sich nicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Überprüfung der angegebenen Koordinaten durch das Stadtplanungsamt/Vermessung hat ergeben, dass diese mit der Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 390 übereinstimmen.</p>
Breite: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Länge: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Geländehöhe: [m] NHN (DHHN92)	Höhe über Alles: [m] NHN (DHHN)																															
49 31 19	10 59 33	294	318,2																															
49 31 15	10 59 44	294	318,2																															
49 31 0	10 59 45	294	318,2																															
49 31 0	10 59 32	294	318,2																															
49 31 19	10 59 33	294	318,2																															
Breite: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Länge: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Geländehöhe: [m] NHN (DHHN92)	Höhe über Alles: [m] NHN (DHHN)																															
49 31 4	10 59 37	296	343,2																															

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**

### **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

Bei der Beurteilung des Vorhabens wurden die oben angegebenen Koordinaten berücksichtigt. Die Koordinaten wurden von uns aus den vorgelegten Unterlagen ermittelt. Bitte prüfen Sie diese Angaben, da die Stellungnahme nur im Bereich der angegebenen Koordinaten gültig ist.

Die Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung wird hiermit zur Kenntnis genommen. Änderungen und/oder Ergänzungen ergeben sich nicht.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
J 38	<p><b>Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, 14.09.2012</b></p> <p>„Vielen Dank für die weitere Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wie in früheren Stellungnahmen bereits mitgeteilt und auch in der Begründung Punkt 4.6.7 zu lesen, ist das geplante Bauareal wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld als Vermutungsfläche gem. Art. 7 DSchG eingestuft.</p> <p>Für Bodeneingriffe jeder Art ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. (Hinweis: zwischenzeitlich hat ein Vertreter des Bauherrn mit unserer Dienststelle Kontakt aufgenommen, um die erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten).</p> <p>Erst nach Erteilung eines Erlaubnisbescheids, kann ein Oberbodenabtrag unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft erfolgen.</p> <p>Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach diesem fachlich qualifizierten Abtrag des Oberbodens entschieden werden. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Nadler, Te1.Nr. 0911/235850, Martin.Nadler@blfd.bavarn.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.</p> <p>Wir weisen daraufhin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher - um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden - unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <a href="http://www.blfd.bavarn.de/download_area/texte/index.php">http://www.blfd.bavarn.de/download area/texte/index.php</a> (Rechtliche Grund-</p>	<p>Den Belangen des Bodendenkmalschutzes kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung nach Maßgabe von Artikel 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinreichend Rechnung getragen werden. Ein Hinweis auf die entsprechende Rechtsgrundlage wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die weitergehenden Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege zur weiteren Vorgehensweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Der Investor (Fa. Krieger) wird den Beginn des Oberbodenabtrags beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Herr Nadler, Tel.- Nr. 0911 / 235850, Martin.Nadler@blfd.bavarn.de) anzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft benennen.</p> <p>Weiter werden die Erdarbeiten in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>lagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls entsprechende Veranlassung“.</p>	<p>Die Belange und Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege zur Vorgehensweise bei der Ausführung von Erdarbeiten mit den genannten Nebenbestimmungen wurde bereits unter Punkt 6.4 der Begründung dargestellt.</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wird damit - soweit möglich - berücksichtigt.</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
K 41	<p><b>Kreishandwerkerschaft Fürth Stadt und Land, 90709 Fürth, 10.08.2012</b>            „Die Kreishandwerkerschaft Fürth Stadt und Land erhebt keine Einwände. Von Seiten der Kreishandwerkerschaft sind keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet.</p> <p>Mit Schreiben vom 24. Mai 2012 haben wir bereits auf Pkt. 2.1. Raumordnung und Landesplanung Abs. 4, der dem Verfahren beiliegenden Begründung zum Entwurf hingewiesen, dass die dort zitierten Auflagen auch nach Realisierung der Baumaßnahme stichpunktartig immer wieder von Seiten der Stadt überprüft werden“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Das Schreiben vom 24.05.2012 betrifft den Bebauungsplan Nr. 390a (Teppichhaus Kibek) und die dort vorgesehenen Sortimente und nicht den Bebauungsplan Nr. 390 (Einrichtungszentrum Fürth/Steinach), der ein anderes Warensortiment vorsieht.</p> <p>Unabhängig davon wurde aufgrund des vorgebrachten Hinweises mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 08.11.2012 die Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht aufgefordert, nach der Eröffnung bzw. Inbetriebnahme des Einrichtungszentrums bzw. des Teppichhauses stichpunktartig entsprechende Kontrollen hinsichtlich der geführten Sortimente durchzuführen und diese zu überwachen.</p> <p>Die Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft Fürths zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Änderungen im Bebauungsplan Nr. 390 ergeben sich jedoch nicht.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
K 42	<p><b>IHK - Geschäftsstelle Fürth, 05.10.2012:</b>            „Wir haben zum Sachverhalt das Industrie- und Handelskammergremium Fürth gehört und um Stellungnahme gebeten. Dieses hat sich wie folgt geäußert:            Grundsätzlich hat das IHK-Gremium Fürth gegen das Ansiedlungsansinnen der Firma Höffner keine Einwände. Die Errichtung eines Einrichtungszentrums in Fürth/Steinach wird neue Kunden für Fürth gewinnen und zusätzlich qualifizierte Arbeitsplätze bieten.</p> <p>Was aus Sicht des IHK-Gremiums Fürth jedoch zu prüfen wäre, ist, ob die gesetzlichen Vorgaben aus landesplanerischer Sicht, eine Neubeurteilung in einem Raumordnungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel - auch unter Berücksichtigung der geplanten Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes - erforderlich machen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die aktuelle Entwicklung im Einzelhandel in Fürth durch die Konkretisierung des Projektes „Neue Mitte“ (<i>und Revitalisierung City-Center</i>) ist nach heutigem Kenntnisstand ein zeitgleiches Eintreten der Projekte Neue Mitte und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach in den Markt nicht auszuschließen. Dieser 'Umstand' bot Anlass die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Fürth bei zeitgleicher Realisation bzw. Eröffnung der Vorhaben zu prüfen und zu bewerten. Dazu führte GfK GeoMarketing Berechnungen durch. Da sich das Gros der Sortimente der beiden Ansiedlungsvorhaben deutlich voneinander unterscheidet, sind wesentliche Veränderungen der bereits dargelegten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen nicht zu erwarten.</p> <p>Insgesamt wurde im Juni 2012 durch die GfK nochmals geprüft, „ob die seinerzeitigen Ergebnisse der Wirkungsanalyse (<i>von 2008</i>) 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 würden“.</p> <p>„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. 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</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>Ferner empfiehlt das IHK-Gremium Fürth, dass entsprechend der Presseverlautung die vom Unternehmen geplante Selbstbeschränkung - keine für die Innenstadt relevanten Waren im bisherigen Höffner Einrichtungshaus (ehemaliges Franken Wohnland) - vertraglich festzuhalten.</p> <p>Wir befürworten, dass die Eröffnung des Einrichtungszentrums erst nach Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktur, d.h. nach Fertigstellung des Autobahnanschlusses, realisiert wird“.</p>	<p>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.</p> <p>Insgesamt hat sich mit der vorliegenden Analyse (aus 2012) 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.</p> <p>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-Möbelmarkt.</p> <p>Eine Neu Beurteilung der Vorgaben in einem Raumordnungsverfahren ist nicht notwendig. Auf die Stellungnahmen der höheren Landesplanung bei der Regierung von Mittelfranken und des Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das bestehende Höffner Einrichtungshaus (ehemaliges Franken Wohnland) soll nach der Eröffnung des neuen Einrichtungshauses als SB-Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 8.000m<sup>2</sup> weitergeführt werden. Durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt in das Grundbuch wird sichergestellt, dass ein größeres Möbel-/ Einrichtungshaus mit einem entsprechend größeren Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten an dieser Stelle zukünftig nicht mehr betrieben wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme des IHK- Gremiums Fürth wird hiermit zur Kenntnis genommen und - soweit möglich - berücksichtigt.</p>
--	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG														
K 43	<p><b><u>Handelsverband Bayern, Nürnberg, 04.10.2012:</u></b>            „Die bereits geäußerten Bedenken aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht werden von Seiten des Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Mittelfranken, und vom HBE- Ortsverband Fürth weiter aufrecht erhalten. Insbesondere die durch die Regierung von Mittelfranken im Rahmen der Raumordnungsverfahren für zulässig erachteten Randsortimentsflächen für innenstadtrelevante Artikel sind maximale Werte und sollten aus städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Gründen nicht voll ausgeschöpft werden.</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Revitalisierung des City-Centers und den Planungen eines neuen Centers in der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Empfehlungen des integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth sowie des bereits vorhandenen Missverhältnisses der Innen-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.            Die hierzu abgegebenen Abwägungsergebnisse behalten ebenfalls weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Auf der Grundlage der positiven landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) sind als zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ folgende Verkaufsflächen festgesetzt:</p> <table data-bbox="1167 630 2181 869"> <tr> <td colspan="2"><u>Einrichtungszentrum</u></td> </tr> <tr> <td>Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche</td> <td>39.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>davon innenstadtrelevante Randsortimente</td> <td>7.500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche</td> <td>6.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Bau- und Gartenmarkt</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen)</td> <td>13.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes</td> <td>4.500 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Die zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente (im Bau- und Gartenmarkt) sind dabei von der Stadt Fürth zu bestimmen. Sie dürfen aber 2.900 m<sup>2</sup> (Baumarkt) und 2.500 m<sup>2</sup> (Gartenmarkt) nicht übersteigen.</p> <p>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.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigung des Fürther Innenstadteinzelhandels ist auszuführen, dass sich der Stadtrat mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 - jedoch vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens - für Ansiedlung eines „Einrich-</p>	<u>Einrichtungszentrum</u>		Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche	39.000 m <sup>2</sup>	davon innenstadtrelevante Randsortimente	7.500 m <sup>2</sup>	Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche	6.000 m <sup>2</sup>	<u>Bau- und Gartenmarkt</u>		Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen)	13.000 m <sup>2</sup>	davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes	4.500 m <sup>2</sup>
<u>Einrichtungszentrum</u>																
Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche	39.000 m <sup>2</sup>															
davon innenstadtrelevante Randsortimente	7.500 m <sup>2</sup>															
Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche	6.000 m <sup>2</sup>															
<u>Bau- und Gartenmarkt</u>																
Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen)	13.000 m <sup>2</sup>															
davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes	4.500 m <sup>2</sup>															

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

stadtverkaufsfläche zu den Verkaufsflächen an der Peripherie, hält der HBE eine weitere Stärkung des peripheren Bereichs für nicht sinnvoll.

tungszentrums“ der Firma Höffner nördlich von Steinach ausgesprochen hat.

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 (2008) mit 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 GeoMarketing vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390) zeigen, dass dies nicht der Fall ist. Danach ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentruns, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch verträglich und städtebaulich unbedenklich. 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 rd. 2,2 Mio. Menschen und das sortimentspezifische 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 Eingebietszonen (Kerneinzugsgebiet und Naheinzugsgebiet) aus. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet rund 445.000 Menschen und das sortimentspezifische Nachfragevolumen beträgt ca. 607 Mio. Euro.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

2. Das Gutachten 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 Mögelderfer 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 weiterhin eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögelderfer Plärrers. 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 sortimentspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen. Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis:

„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, Vorhänge 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 Kaufgewohnheiten der Verbraucher ‚zum Tragen‘ und mit ihr die wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.“

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

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 den abgegrenzten projektspezifischen Einzugsgebieten. 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 m<sup>2</sup> wird parallel zur Eröffnung des Planvorhabens schließen. Als Nachnutzung ist derzeit ein Möbel-Abholmarkt vorgesehen. Die Stadt wird (über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350a) rechtlich sicherstellen, dass an dem Standort Seeackerstraße zukünftig nicht mehr als 8.000 m<sup>2</sup> 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 SB-Möbelmarktes mit max. 8.000 m<sup>2</sup> 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 Umsatzzumlenkungen 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 per-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

spektivischer Umsatz von zusätzlich ca. 37,9 - 42,2 Mio. Euro p.a. angenommen, wobei das Gros (rd. 29,4 bis 32,7 Mio. Euro) durch die nicht innenstadtrelevanten möbelspezifischen Sortimente erwirtschaftet werden wird. Die innenstadtrelevanten Randsortimente werden einen perspektivischen Umsatz von rd. 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 gartenspezifischen Sortimente wird demnach ein jährlicher Umsatz von rd. 10 - 11,5 Mio. Euro (rd. 7.600 m<sup>2</sup> VKF) entfallen, während die innenstadtrelevanten Sortimente einen Umsatz von rd. 11 - 12,5 Mio. Euro (rd. 5.400 m<sup>2</sup> VKF) generieren werden. Der zu erwartende auswirkungsrelevante Zielumsatz des gesamten Planvorhabens beläuft sich danach auf rd. 59,6 - 66,2 Mio. Euro.“

4. Die ökonomischen Auswirkungen des gesamten Planvorhabens ermitteln die Gutachter auf Basis des wie skizziert ermittelten auswirkungsrelevanten Umsatzes der geplanten Neuan siedlung, 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 Mögeldorf Plärrers. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sortimenten belaufen sich die Umlenkungseffekte für die Innenstadt von Fürth auf 5,2 - 5,8 %, für die Innenstadt von Erlangen auf 4,5 - 5,0 %, für die Innenstadt von Nürnberg auf 2,3 - 2,7 % und für das Stadtteilzentrum Nürnberg, Mögeldorf Plärrer auf 3,3 - 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 rd. 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 Mögeldorf Plärrer damit, dass für die geplanten Betriebsformen in erster Linie vergleichbare Betriebsformen mit vergleichbarem Marktauftritt (Verkausflächenausstattung, Sortimentstiefe und -breite, gewerblicher Auftritt, etc.) von den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

neu in den Markt eintretenden Angeboten des Projektes betroffen sein werden. Diese Betriebsformen sind mit Ausnahme des Anbieters Segmüller in Nürnberg- Mögeldorf ausschließlich außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Innenstädte ansässig. In den untersuchten zentralen Versorgungslagen existiert eine vergleichsweise geringe Anzahl relevanter Anbieter, die sich darüber hinaus größtenteils spezialisiert haben und über eine vom Projekt abweichende Kundenansprache verfügen

5. Auch wurde gemäß dem Gutachten zu den ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens (GfK GeoMarketing, Büro Nürnberg, September 2008), 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 Landesentwicklungsplanes - 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 Gewerbestandorten zeigt die städtebauliche integrierte Lage, auch wenn es sich per Definition um eine Ortsrandlage handelt. Für die Standortwahl ausschlaggebend ist der Mangel an alternativen Ansiedlungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet und die in Aussicht genommene Anbindung an die überörtlichen bzw. überregionalen Individualverkehrswegen und die ÖPNV- Erschließungsachsen, sowie die künftigen baulichen Entwicklungsabsichten (vgl. dazu FNP- Gesamtfortschreibung).

Im Juni 2012 wurde durch die GfK nochmals geprüft, „ob die seinerzeitigen Ergebnisse der Wirkungsanalyse (von 2008) 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 auch unter Berücksichtigung der „Neuen Mitte“ in Fürth (bzw. der Revitalisierung des City-Centers) 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 würden“.

„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 Neube-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

Vor diesem Hintergrund sollte eine weitere Einzelhandelsnutzung des Standortes Seeackerstraße nach Inbetriebnahme des neuen Projektes rechtlich ausgeschlossen werden. Lediglich für den Fall das dies nicht möglich ist, ist rechtlich verbindlich sicherzustellen, dass dort nicht mehr als 8.000 Quadratmeter Verkaufsfläche für Möbelsortimente (einschließlich der Randsortimente) genutzt werden können. Die innenstadtrelevanten Randsortimente sind unseres Erachtens, wie bereits vorgetragen, dann (ggf. für beide Standorte) genauer zu definieren, mit maximal zulässigen Quadratmeterangaben für die einzelnen Warengruppen bzw. Branchen. Damit könnte vermieden werden, dass die Ausweisung von Randsortimentsflächen unter Umständen nur für einige wenige Branchen zur Verfügung gestellt werden, wobei die Auswirkungen dann auf die Innenstadt der Stadt Fürth erheblich gravierender waren.

wertung der Situation oder eine veränderte Einzugsgebietsabgrenzung sind nicht erforderlich.

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- Altimmoblie durch einen SB-Möbelmarkt“

Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzumverteilungseffekte schlussfolgern die Gutachter, dass durch das Ansiedlungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstädte Nürnberg und Erlangen sowie auf das Zentrum Mögeldorf Plärre hervorgerufen werden.

Da sich das Gros der Sortimente der beiden Ansiedlungsvorhaben in Fürth (Neue Mitte und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach) deutlich voneinander unterscheidet, sind wesentliche Veränderungen der bereits dargelegten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen auch in Fürth nicht zu erwarten.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>Angeregt wird ebenfalls die Branchenaufteilung der Randsortimentsflächen mit den Investoren abzustimmen und dann bei Inbetriebnahme, wie bereits in der Stadt Fürth beispielhaft durchgeführt, auch entsprechende anschließende Kontrollen durchgeführt werden“.</p>	<p>Das bestehende Höffner Einrichtungshaus (ehemaliges Franken Wohnland) soll nach der Eröffnung des neuen Einrichtungshauses als SB-Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 8.000m<sup>2</sup> weitergeführt werden. Durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt in das Grundbuch wird sichergestellt, dass ein größeres Möbel-/ Einrichtungshaus mit einem entsprechend größeren Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten an dieser Stelle zukünftig nicht mehr betrieben wird.</p> <p>Die im Bebauungsplan Nr. 390 festgesetzten und durch die Regierung von Mittelfranken im Rahmen der Raumordnungsverfahren für zulässig erachteten Randsortimentsflächen für innenstadtrelevante Artikel werden beibehalten.</p> <p>Aufgrund des vorgebrachten Hinweises wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 08.11.2012 die Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht aufgefordert, nach der Eröffnung bzw. Inbetriebnahme des Einrichtungszentrums bzw. des Teppichhauses stichpunktartig entsprechende Kontrollen hinsichtlich der geführten Sortimente durchzuführen und diese zu überwachen.</p> <p>Die Stellungnahme des Handelsverbandes Bayern wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
P 55	<p><b>Stadt Nürnberg, Rathausplatz 2, 90403 Nürnberg, Eingang 10.10.2012</b></p> <p>„Mit Schreiben vom 08.08.2012 wurde die Stadt Nürnberg über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu den Entwürfen der Bebauungspläne Nr. 390 und Nr. 390a der Stadt Fürth informiert.</p> <p>Da die beiden Bebauungspläne Nr. 390 und Nr. 390a der Stadt Fürth in Bezug auf die überwiegenden und wesentlichsten Belange miteinander verflochten sind, wird diese Stellungnahme zu beiden Bauleitplänen Bebauungsplan Nr. 390 „Einrichtungszentrum Fürth/Steinach“ und Bebauungsplan Nr. 390a „Kibek-Teppichhaus“- abgegeben.</p> <p>Wie in den zahlreichen bislang zu den Planungen abgegebenen Stellungnahmen der Stadt Nürnberg schon angeführt wurde, sind wegen der Bedeutung für die räumliche Planung, der Lage als unmittelbar angrenzende Gemeinde sowie der verkehrlichen Erschließung die Belange der Stadt Nürnberg in erheblichem Maße berührt.</p> <p>Bereits im Jahr 2003 war die Stadt Nürnberg seitens der Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde - um Stellungnahme zu den Raumordnungsverfahren (ROV) für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach an der A 73 und für die Errichtung eines Teppichhauses der Fa. Kibek in Fürth-Steinach an der A 73 gebeten worden. Diesen Planungen wurde seitens der Stadt Nürnberg schon zu der damaligen Zeit nicht zugestimmt.</p> <p>Auch in den Stellungnahmen gegenüber der Stadt Fürth vom 24.09.2004, vom 13.03.2007 sowie vom 09.05.2008 hat die Stadt Nürnberg das Projekt in Fürth-Steinach, bestehend aus einem Einrichtungshaus mit 45.0.00 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Bau- und Gartenmarkt mit ca. 13.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, entschieden abgelehnt.</p> <p>Zu den Planungen für das Teppichhaus Kibek hatten wir mit Schreiben vom 25.06.2012 ausführlich Stellung genommen.</p> <p>An den Aussagen der früheren Stellungnahmen hält die Stadt Nürnberg grundsätzlich fest. Die nun vorgelegten Entwürfe zu den Bebauungsplänen Nr. 390 und Nr. 390a lassen keine Gesichtspunkte erkennen, die eine abweichende Beurteilung rechtfertigen würden.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 390 kann vollständig ohne den Bebauungsplan Nr. 390a realisiert werden. Die genannten „Verflechtungen“ sind somit für den Bebauungsplan Nr. 390 ohne Belang.</p> <p>Die hier vorgelegte Bewertung von Zusammenhängen und Abwägung behandelt ausschließlich die Belange des Bebauungsplanes Nr. 390 „Einrichtungszentrum Fürth/Steinach“.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ist hier nicht Gegenstand der Behandlung bzw. des Verfahrens.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>Weiterhin wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Realisierung des geplanten Teppichhauses nur gemeinsam mit dem angrenzenden Einrichtungszentrum erfolgen kann.</p> <p>Zur Ergänzung bzw. Bekräftigung der bisherigen Aussagen werden seitens der Stadt Nürnberg folgende Hinweise gegeben:</p> <p><b>Wirtschaftliche Belange</b> Bei den im Bereich Fürth-Steinach geplanten Ansiedlungsvorhaben ist insbesondere durch die Randsortimente sowohl des Einrichtungshauses als auch durch Teppich-Kibek von Umsatzumlenkungswirkungen auf den Innenstadt-Einzelhandel von Nürnberg auszugehen. Die bisher seitens der Stadt Nürnberg beiden Vorhaben gegenüber eingenommene ablehnende Haltung wird beibehalten. Für beide Vorhaben ist nicht von einer integrierten Lage auszugehen.</p>	<p>Die Aussage ist insoweit richtig, dass das geplante Teppichhaus (Bebauungsplan Nr. 390a) nur gemeinsam mit dem angrenzenden Einrichtungszentrum (Bebauungsplan Nr. 390) realisiert werden kann, da die Erschließung des Teppichhauses über das Grundstück des Einrichtungszentrums verlaufen soll. Der Bebauungsplan Nr. 390 kann hingegen vollständig ohne den Bebauungsplan Nr. 390a realisiert werden. Die Realisierung des Teppichhauses ist hier aber nicht Gegenstand der Behandlung.</p> <p>hier vorgelegte Bewertung von Zusammenhängen und Abwägung behandelt ausschließlich die Belange des Bebauungsplanes Nr. 390 „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“.</p> <p><b>Wirtschaftliche Belange</b> Mit Bescheid vom 12.12.2003 hat die Regierung von Mittelfranken als Höhere Landesplanungsbehörde eine positive landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Fa. Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes abgegeben. Der Stadtrat der Stadt Fürth hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 - vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses der Raumordnungsverfahrens - für Ansiedlung eines „Einrichtungszentrums“ der Firma Höffner nördlich von Steinach ausgesprochen. Auf der Grundlage der positiven landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) wurden zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ festgesetzt.</p> <p>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, wurde die GfK GeoMarketing (2008) mit der Erstellung einer neuen Auswirkungsanalyse beauftragt, um festzustellen, ob aufgrund neuer Entwicklungen eine abweichende Bewertung des Planvorhabens notwendig wird.</p> <p>Die im September 2008 von der GfK GeoMarketing vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390) zeigen, dass dies nicht der Fall ist. 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. Die Argumentation der Gutachter kann wie folgt zusammengefasst werden:</p>
--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

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 rd. 2,2 Mio. Menschen und das sortimentspezifische 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 Einzugsgebietszonen (Kerneinzugsgebiet und Naheinzugsgebiet) aus. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet rund 445.000 Menschen und das sortimentspezifische Nachfragevolumen beträgt ca. 607 Mio. Euro.

Das Gutachten 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 Mögeldorfer 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 weiterhin eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögeldorfer Plärrers. 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 sortimentspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis:

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

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 den abgegrenzten projektspezifischen Einzugsgebieten. Dabei orientieren sich die Annahmen zur Flächenproduktivität an der Obergrenze des Branchendurchschnitts für großflächige Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte. Berücksichtigt werden bei der Ermittlung des voraussichtlichen Brutto-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 m<sup>2</sup> wird parallel zur Eröffnung des Planvorhabens schließen. Als Nachnutzung ist derzeit ein Möbel-Abholmarkt vorgesehen. Die Stadt wird (über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350a) rechtlich sicherstellen, dass an dem Standort Seeackerstraße zukünftig nicht mehr als 8.000 m<sup>2</sup> 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 die-

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

ser 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 SB-Möbelmarktes mit max. 8.000 m<sup>2</sup> 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 (rd. 29,4 bis 32,7 Mio. Euro) durch die nicht innenstadtrelevanten möbelspezifischen Sortimente erwirtschaftet werden wird. Die innenstadtrelevanten Randsortimente werden einen perspektivischen Umsatz von rd. 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 m<sup>2</sup> VKF) entfallen, während die innenstadtrelevanten Sortimente einen Umsatz von rd. 11 - 12,5 Mio. Euro (rd. 5.400 m<sup>2</sup> VKF) generieren werden. Der zu erwartende auswirkungsrelevante Zielumsatz des gesamten Planvorhabens beläuft sich danach auf rd. 59,6 - 66,2 Mio. Euro.“

Die ökonomischen Auswirkungen des gesamten 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 Mö-

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

geldorfer Plärrers. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sortimenten belaufen sich die Umlenkungseffekte für die Innenstadt von Fürth auf 5,2 - 5,8 %, für die Innenstadt von Erlangen auf 4,5 - 5,0 %, für die Innenstadt von Nürnberg auf 2,4 - 2,7 % und für das Stadtteilzentrum Nürnberg, Mögeldorfer Plärrer auf 3,3 - 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 für die geplanten Betriebsformen in erster Linie vergleichbare Betriebsformen mit vergleichbarem Marktauftritt (Verkaufsflächenausstattung, Sortimentstiefe und -breite, gewerblicher Auftritt, etc.) von den neu in den Markt eintretenden Angeboten des Projektes betroffen sein werden. Diese Betriebsformen sind mit Ausnahme des Anbieters Segmüller in Nürnberg- Mögeldorf ausschließlich außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Innenstädte ansässig. In den untersuchten zentralen Versorgungslagen existiert eine vergleichsweise geringe Anzahl relevanter Anbieter, die sich darüber hinaus größtenteils spezialisiert haben und über eine vom Projekt abweichende Kundenansprache verfügen.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzverteilungseffekte schlussfolgern die Gutachter, 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 gesamten Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht vorliege und somit auch in dieser Hinsicht nennenswerte negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten seien.

Im Juni 2012 wurde durch die GfK nochmals geprüft, „ob die seinerzeitigen Ergebnisse der (o.g.) Wirkungsanalyse (von 2008) noch gültig sind. Hierbei geht es insbesondere um die Frage, ob es Anhaltspunkte dafür gibt, dass inzwischen doch mit nachhaltigen Beeinträchtigung

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

gen der betrachteten Innenstädte/Zentren auch unter Berücksichtigung der „Neuen Mitte“ in Fürth 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 würden“.

„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.

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- Altimmoblie durch einen SB-Möbelmarkt“.

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-

# BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p><b>Verkehr und Versorgung</b> <u>Verkehr</u></p> <p>In den Unterlagen zu den Bebauungsplänen sind eine Vielzahl von Ungereimtheiten bezüglich der Aspekte Verkehr, Erschließung, Stellplatznachweis etc. enthalten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- In der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 390 vom Frühjahr 2008 wurde von einer wesentlich höheren Anzahl der benötigten Stellplätze ausgegangen als beim jetzt vorgelegten Entwurf.</li><li>- Bezüglich der verkehrlichen Anbindung des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 390a sind in Plan, Begründung und beigelegten Gutachten weiterhin widersprüchliche Aussagen enthalten. Ob die Erschließung über den Kreisverkehr oder direkt an die Kreisstraße FÜS 4 (wie im Verkehrsgutachten ausgeführt) erfolgen soll, bleibt unklar. Unter Punkt 1.3 der Begründung wird zur ÖPNV-Anbindung auf die S-Bahnstation Vach verwiesen. Festzuhalten ist aus Sicht der Stadt Nürnberg dagegen weiterhin am S-Bahn-Verschwenk und der Anbindung der</li></ul>	<p>orientierten Individualverkehr zu. Die Nähe zu den umliegenden und zum Teil angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten zeigt die städtebauliche Integration des Standortes, auch wenn es sich nach landesplanerischer Definition um eine „teilintegrierte Ortsrandlage“ handelt. Für die Standortwahl ausschlaggebend ist der Mangel an alternativen Ansiedlungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet und die in Aussicht genommene Anbindung an die überörtlichen bzw. überregionalen Individualverkehrswegen und die ÖPNV- Erschließungsachsen, sowie die künftigen baulichen Entwicklungsabsichten (vgl. dazu FNP- Gesamtfortschreibung).</p> <p>Auch hatte die Stadt Fürth hierzu in der Vergangenheit alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine planungsrechtlich „vorbereiteten“ Flächen existieren. Aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde hat die Stadt Fürth ausreichend nachgewiesen, dass in Fürth kein geeigneter städtebaulich integrierter Alternativstandort in der erforderlichen Art und Größe zur Verfügung steht.</p> <p><b>Die Anregungen der Stadt Nürnberg hinsichtlich des Kaufkraftabflusses bzw. der städtebaulichen Integration des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen, müssen jedoch zurückgewiesen werden.</b></p> <p><b>Verkehr und Versorgung</b> <u>Verkehr</u></p> <p>Die benötigte Stellplatzanzahl ist innerhalb der überbaubaren Flächen realisierbar.</p> <p>Für den Stellplatznachweis ist die Satzung der Stadt Fürth über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 04.06.2008 zu Grunde zu legen. Die danach erforderliche Stellplatzanzahl ist innerhalb der überbaubaren Flächen realisierbar.</p> <p>Für die Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 390a ist im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 390 eine Fläche für ein aufschiebend bedingtes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Darstellung bzw. die Festsetzungen im Planblatt sind stets maßgebend.</p> <p>Die zukünftige S- Bahn Station bzw. der S-Bahn- Verschwenk ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>Schmalau.</p> <p>Die zentrale Erschließung des Teppichhauses Kibek ist unmittelbar abhängig von einer Realisierung des im Süden angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 390 „Möbelhaus Höffner“. Laut der Begründung zum Bebauungsplan' Nr. 390a ist eine gemeinsame Stellplatzanlage mit dem südlichen Grundstück vorgesehen, wobei die Erschließungs- und Parkieranlagen durch ein gemeinsames Geh- und Fahrrecht miteinander verbunden werden sollen: "Es wird so eine durchgehende, in der Gestaltung und Größe der Parkbuchten und gliedernden Grünflächen soweit möglich einheitliche und zusammenhängende Stellplatzanlage geschaffen, die ohne Barrieren für die Nutzer und Kunden beider Plangebiete zur Verfügung steht." Im Freiflächenkonzept (Grafik S. 8) ist dagegen eine Anordnung der Stellplätze im Geltungsbereich vorgesehen. Aus verkehrlicher Sicht ist der Ausbau der Erschließungsanlagen des südlich angrenzenden Planungsgebietes zwingende Voraussetzung für eine funktionierende Abwicklung des Kundenverkehrs.</p> <p>Bei dem Ausbau der Würzburger Straße sind Radverkehrsanlagen zu berücksichtigen, die an die bereits vorhandene Planung für den Abschnitt westlich der Wiesbadener Straße anschließen. Die Infrastruktur im Zusammenhang mit der geplanten S-Bahnstation Schmalau einschließlich der notwendigen Bus-Verknüpfungen, P+R-Anlagen, Radverkehrsanlagen und der fußläufigen Erreichbarkeit sind nach wie vor nicht geregelt. Ein sinnvoller ÖPNV-Anschluss der Bebauungsplangebiete Nr. 390 und Nr. 390a ist erst mit Ausbau der S-Bahn Nürnberg-Fürth-Erlangen-Forchheim vorhanden.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 390 kann vollständig ohne den Bebauungsplan Nr. 390a realisiert werden. Über einen städtebaulichen Vertrag bzw. über einen Erschließungsvertrag mit den jeweiligen Investoren wird gewährleistet, dass für die jeweiligen Plangebiete eine ordnungsgemäße Erschließung sichergestellt werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 390a ist hier nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Weder der Ausbau der Würzburger / Wiesbadener Straße (bzw. der Herboldshofer Straße auf Fürther Stadtgebiet) noch die geplante S- Bahnstation Schmalau ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 390.</p> <p>Eine direkte Anbindung des Grundstückes an den ÖPNV ist derzeit zwar nicht vorhanden, in ca. 500 Metern Entfernung vom Standort befinden sich jedoch Haltestellen der Verkehrsbetriebe Fürth (infra fürth gmbh) 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 Haltestelle „Vach“ der Deutschen Bahn.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn ist - gegen den Willen der Stadt Fürth - östlich des Projektgrundstücks eine neue Trassenführung der S-Bahnlinie Nürnberg-Forchheim geplant. Ein Haltepunkt soll, in unmittelbarer Nähe zum Projektgrundstück eingerichtet werden. Eine zukünftige Anbindung an den ÖPNV wäre damit gewährleistet.</p> <p>Hinsichtlich der Anregung der Stadt Nürnberg bezüglich einer Verkehrszunahme wird auf die Verkehrsuntersuchung und deren Ergebnisse für das Einrichtungszentrum Fürth/Steinach, Prof. Kurzak vom 12.05.2003 (incl. der Ergänzungen vom 04.07.2008), die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Neubau und Anschlussstelle Fürth-Steinach erstellt wurden, verwiesen.</p>
--	---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Der Bebauungsplan 390-der Stadt Fürth beruft sich auf ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2003 und eine Ergänzung dieses Untersuchungsberichtes vom 04. Juli 2008. In diesem Gutachten werden nur die großräumigen Auswirkungen des Möbelhauses und des Baumarktes auf das Verkehrssystem betrachtet. Die kleinräumigen Auswirkungen auf Kreuzungen auf Nürnberger Stadtgebiet werden dagegen nicht untersucht. Für eine abschließende Aussage wären Angaben in ähnlicher Qualität wie zu den Kreuzungen im Bebauungsplanbereich (Gutachten Plan 7a) mindestens für die folgenden Kreuzungen erforderlich:

- Wiesbadener Str. / Würzburger Str.
- Würzburger Str. / Erlanger Str.
- Wiesbadener Str. / in der Schmalau
- Wiesbadener Str. / Steinacher Str.

Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen des geplanten Einrichtungszentrums in Fürth-Steinach (Möbel markt plus Bau- und Gartenmarkt) beträgt laut vorgenannten Gutachten am Normalwerktag rd. 3.600 Kfz/Tag und Richtung und 7.200 Kfz/Tag und Richtung am Samstag. Davon sollen 25 % nicht über die A 73 abgewickelt werden. Diese 25 % müssten zwangsläufig eine oder mehrere der vorgenannten Kreuzungen passieren. Nach Kenntnisstand der Stadt Nürnberg sind diese Kreuzungen zur Hauptverkehrszeit bereits bis zur Auslastungsgrenze belastet, so dass sie den durch das geplante Einrichtungszentrum in Fürth-Steinach, verursachten Verkehr nicht ohne Maßnahmen zur Leistungsfähigkeitssteigerung aufnehmen können.

Zwingend ist ein Gutachten in Auftrag zu geben, das klärt, ob zur Leistungsfähigkeitssteigerung

- eine Signalisierung der Einmündung 'Wiesbadener Str./In der Schmalau" ,
- eine Linksabbiegerspur an der Kreuzung Wiesbadener Str. Steinacher Straße aus der Wiesbadener Str. zur westlichen Steinacher Str.,
- eine zweite Linksabbiegerspur an der Kreuzung Würzburger Str./Erlanger Str. in der Würzburger Str. zur Erlanger Str. Fahrtrichtung Nord, oder

Die Anschlussstelle dient neben der Erschließung des Einrichtungszentrums auch hauptsächlich einer besseren Anbindung der Stadtteile Großgründlach, Boxdorf, Sack, Stadeln etc. an die A 73. Dies bewirkt, dass ein Teil des Quell-/ Zielverkehrs dieser Stadtteile in Richtung Nürnberg/Fürth, der bisher über das nachgeordnete Straßennetz abgewickelt wurde, von der A 73 „angezogen“ wird, wodurch das nachgeordnete Straßennetz und die dazugehörigen Ortsdurchfahrten entlastet werden.

Der Gutachter hat sich im Oktober 2012 mit der Problematik nochmals auseinandergesetzt und kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Ein maßgebender Punkt im Bereich Verkehr ist jedoch die Forderung der Stadt Nürnberg, dass aufgrund der geplanten Maßnahmen die Wiesbadener Straße und Würzburger Straße durch Zusatzverkehre so stark belastet werden, dass an 4 Knotenpunkten auf Nürnberger Gebiet leistungssteigernde Maßnahmen notwendig werden. Dazu ist aus verkehrlicher Sicht folgendes festzustellen:

Die Wiesbadener Straße ist werktags mit 9.400 Kfz belastet und weist deshalb an den Kreuzungen mit der Würzburger Straße und der Steinacher Straße Signalanlagen auf. Durch die neue Anschlussstelle Fürth-Steinach verlagern sich Verkehre des Gewerbegebietes Schmalau und des Wohngebietes Großgründlach, die jetzt über die Wiesbadener Straße Richtung Fürth-Ronhof I Frankenschnellweg fahren, auf kurzem Weg auf die neue Anschlussstelle und entlasten die Wiesbadener Straße.

Außer diesen Nahbereichsbeziehungen hat die neue Anschlussstelle keine größeren Auswirkungen bis zur B 4, Erlanger Straße und weiter. Andererseits haben die geplanten Einkaufsmärkte einen Einzugsbereich, der zu einer Zusatzbelastung auch von städtischen Straßen in Nürnberg führen wird.

Hinsichtlich der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der aufgeführten Knoten ist die werktägliche Belastung maßgebend. Die geplanten Märkte werden ein werktägliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 7.200 Kfz- Fahrten / Tag haben (Summe zu- und wegfahrend), von dem ein Viertel das örtliche Straßennetz benutzen wird (75 % über den Frankenschnellweg). Das sind täglich 1.800 Kfz- Fahrten auf dem untergeordneten Straßennetz, die sich noch aufteilen Richtung Fürth und Richtung Nürnberg.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>- eine andere Maßnahme nötig ist. Für den Fall dass dieses vorgenannte Gutachten die Notwendigkeit ergeben sollte, eine oder mehrere der vorgenannten Maßnahmen durchzuführen, sollte der Veranlasser auch verpflichtet werden, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Darin sollte die Übernahme der Kosten dieser Maßnahmen und deren bauliche Abwicklung geregelt werden. Zumindest die Signalisierung der Einmündung "Wiesbadener Str./In der Schmalau" wird, für zwingend notwendig gehalten.</p> <p>Die Ausgestaltung und die Baudurchführung des Anschlusses an die Straße "In der Schmalau" sind mit der Stadt Nürnberg abzustimmen (Anpassungsmaßnahmen auf" Nürnberger Stadtgebiet Flurstücke 687/17 und 634/104 jeweils Gemarkung Boxdorf).</p> <p>Nur unter der Voraussetzung, dass die Straße "In der Schmalau" nicht durchgebaut wird, könnte im Fall der Umsetzung der Vorhaben auf eine Lichtsignalanlage an der Einmündung zur Wiesbadener Str. und die Kostentragung durch die Stadt Fürth verzichtet werden. Es ist dennoch zu prüfen, ob die vorhandene Befestigung und Ausstattung der Straße der zukünftigen Verkehrsbedeutung gerecht wird oder aufgrund des wachsenden Verkehrsaufkommens ausgebaut werden muss.</p> <p><u>Entwässerungssituation</u> Kanalisationsanlagen der Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) sind im Umgriff der Bebauungspläne Nr. 390 und Nr. 390a nicht vorhanden und derzeit in diesem Bereich weder vorgesehen noch in der Ausführung.</p> <p>Sichergestellt werden muss, dass sämtliche Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) in die Kanalisation der Stadt Fürth eingeleitet werden.</p> <p><b>Umwelt- und Klimaschutz</b> <u>Bodenschutz</u> Die Vorhaben widersprechen § 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Insgesamt</p>	<p>Insgesamt ist festzustellen, dass die Entlastungswirkung der neuen Anschlussstelle Fürth-Steinach für die Wiesbadener Straße und Würzburger Straße stärker sein wird als die werktägliche Zusatzbelastung durch die geplanten Einkaufsmärkte. Entsprechend Plan 2c der Ergänzungsuntersuchung vom Juli 2008 ergibt sich auf der Wiesbadener Straße eine Entlastung um bis zu 1.000 Kfz/Tag, d.h. um bis zu 10 % und auch auf der Würzburger Straße um 400 - 600 Kfz/Tag. Deutlich entlastet wird auch die bisher auch nur mit 1.800 Kfz/Tag belastete Anbindung An der Schmalau. Eine Signalisierung der Einmündung An der Schmalau / Wiesbadener Straße ist aufgrund der beiden Bebauungspläne 390 und 390a in keiner Weise notwendig. Sie wird erst notwendig, wenn die Stadt Nürnberg künftig das Gewerbegebiet Schmalau-Ost entwickeln wird. Ebenfalls nicht notwendig sind leistungssteigernde Maßnahmen an den signalisierten Knoten Würzburger Straße / Erlanger Straße, Würzburger Straße / Wiesbadener Straße und Wiesbadener Straße / Steinacher Straße, weil es an allen diesen Knotenpunkten zu keinen werktäglichen Verkehrszunahmen aufgrund der Bebauungspläne 390 und 390a kommen wird.</p> <p>Samstags wird es zwar aufgrund des deutlich höheren Verkehrsaufkommens der Märkte zu Verkehrszunahmen im örtlichen Straßennetz kommen. Da aber die vorhandene Belastung der Würzburger und der Wiesbadener Straße am Samstag um 40 - 50 % geringer ist als werktags, ergibt sich auch durch die aufgrund des neuen Einkaufsverkehrs erhöhte Belastung keine Notwendigkeit von leistungssteigernden Maßnahmen an den Knotenpunkten im Stadtgebiet Nürnberg.</p> <p><u>Entwässerungssituation</u> Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 390 wird auch ein Erschließungsvertrag mit der Firma Krieger (Möbel Höffner) abgeschlossen, der u. a. auch Regelungen zur entwässerungstechnische Erschließung beinhaltet wird. In diesem Zusammenhang wird sichergestellt, dass sämtliche Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) in die Kanalisation der Stadt Fürth eingeleitet werden.</p> <p>Die Anregungen der Stadt Nürnberg zur Entwässerungssituation werden hiermit zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p><b>Umwelt- und Klimaschutz</b> <u>Bodenschutz</u> Der Stadtrat hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 für Ansiedlung eines</p>
--	---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>samt entstehen dadurch negative Folgen u. a. für Mikroklima, Bodenfunktion und Grundwasserhaushalt.</p> <p>So ist besonders auch die Stellplatzkonzeption der Bebauungspläne Nr. 390 und damit verbunden des Bebauungsplanes Nr. 390a in Frage zu stellen.</p> <p>(Die „Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Stellungnahme“ von Aquasoil, Ingenieure und Geologen GmbH aus dem Jahr 2008 liegt nicht vor. Möglicherweise sind dort Aussagen enthalten. Anlagenteil 8.16 enthält jedoch nur die Aktualisierende Prüfung vom 24.04.2012.)</p> <p>Nach wie vor fehlen in den Planungsunterlagen Aussagen zur Auswirkung des Bauvorhabens auf den oberstromig gelegenen Grundwasserkörper und auf die Weiherkette in der Schmalau</p>	<p>„Einrichtungszentrums“ der Firma Höffner nördlich von Steinach ausgesprochen. Die planerische Grundkonzeption der Entwicklung dieses Bereiches als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer entsprechenden Bodenversiegelung wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirksam. Die grundsätzliche Vertretbarkeit und Rechtfertigung für eine Bodenversiegelung ist hier bereits erfolgt. Ein ausufernder Flächenverbrauch wird nicht gesehen.</p> <p>Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Bodenfunktionen bereits jetzt durch die intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt sind (Pkt. 4.6.3). Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen (Pkt. 4.9.3 der Begründung) wird darüber hinaus eindeutig festgestellt, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht vermeidbar ist und daher dieser Belang mit verstärktem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen ist. Auch werden die Möglichkeiten und Maßnahmen zur Verminderung der Bodenbeeinträchtigungen in der Planung wie folgt beschrieben (Pkt. 4.9.3):</p> <p><i>„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 Auswirkungen der Erschließung und Bebauung sind nicht weiter vermeidbar.“</i></p> <p>Die weiteren Möglichkeiten zur Errichtung flächensparender Anlagen für Stellplätze z. B. Parkhäuser oder Parkpaletten wurden ebenfalls geprüft. Sie würden zwar eine Verringerung der notwendigen Versiegelung bedeuten, werden aber, wie Erfahrungen des Investors mit ähnlichen Projekten belegen, von den Kunden nicht angenommen. Daneben sprechen wirtschaftliche Gründe gegen einen Bau von Parkhäusern oder Parkpaletten.</p> <p>Die hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Stellungnahme von Aquasoil- Ingenieure und Geologen GmbH aus dem Jahr 2008 lag bereits bei früheren Beteiligungsverfahren vor und hätte - sofern diese für Stadt Nürnberg tatsächlich nicht verfügbar war - jederzeit telefonisch oder anderweitig angefordert werden können.</p> <p>Hinsichtlich der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Sachverhalte wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan bzw. die Begrün-</p>
--	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>(Nürnberger Stadtgebiet) sowie eine entsprechende Beweissicherung und Maßnahmenplanung.</p> <p><u>Gewässerschutz</u> An den früheren Aussagen zum Gewässerschutz wird von wasserrechtlicher Seite weiterhin festgehalten. Das Wasserwirtschaftsamt sollte dazu beteiligt werden.</p>	<p>dung (einschließlich Umweltbericht) eingearbeitet wurden. Die Untersuchung kommt bezüglich der rund 150 m östlich des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach liegenden Weiherkette, bestehend aus 14 Weihern, die nördlich des 5. Weihers von der Straße „In der Schmalau“ gequert wird, zu folgendem Ergebnis: Die Speisung der Weiher erfolgt aus einem südlich der Weiherkette liegenden Graben, der durch die Weiherkette nach Norden zum Herboldshofer Landgraben abfließt. Bei höheren Grundwasserständen ist eine Speisung aus dem Grundwasser, das aus südöstlicher Richtung kommend in Richtung Regnitz/Herboldshofer Landgraben abfließt, gegeben. Die Flurabstände liegen gemäß der ca. 100 m westlich bzw. der 300 m südlich der Weiherkette befindlichen Grundwassermessstellen BK 16/36 GM bzw. R20 bei Mittelwasserverhältnissen je nach Topographie bei rd. 1-2 m. Da das geplante Einrichtungszentrum Fürth/Steinach zum einen unterstromig zu der Weiherkette liegt und zum anderen nur 500 m westlich der Weiherkette für die Straßenkreuzungsbauwerke am Frankenschnellweg Eingriffe in das Grundwasser erfolgen, sind keine qualitativen oder quantitativen Auswirkungen auf das Grundwasser im Bereich der Weiherkette gegeben. Einzig werden durch den Ausbau der Straße „In der Schmalau“ (Verbindungsstraße) zwischen dem 5. und 6. Weiher mit Erhöhung der Ausbaubreite von derzeit 8,5 m auf 11,5 m Anpassungen an der nördlichen Straßenböschung (= südlichen Weiherböschung des 6. Weihers) erforderlich. Dazu wird die bestehende Böschung im Überschüttungsbereich abgetragen, nachverdichtet und die Anschüttung durchgeführt. Die Anschüttung erstreckt sich rd. 0,8 m in den Sohlbereich des Weihers. Bauzeitlich muss dieser Weiher abgesehen werden. Ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt bei mittleren Grundwasserverhältnissen nicht. Die Verrohrung zwischen den Weihern wird entsprechend verlängert. Auch nach Herstellung der v. g. Verbindungsstraße erfolgt keine qualitative Belastung der Weiher, da das auf der Verbindungsstraße anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet wird.</p> <p>Der Einwand der Stadt Nürnberg hinsichtlich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie nicht verfügbarer Planunterlagen wird daher zurückgewiesen</p> <p><u>Gewässerschutz</u> Wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist am Verfahren beteiligt worden. Anregungen und / oder Bedenken gingen von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens nicht ein.</p>
---	---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p><u>Lärmschutz</u> Bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 390a wurde die zu erwartende Zunahme der Lärmbelastung in Großgründlach durch die Zunahme des Verkehrs auf der Würzburger Straße nicht berücksichtigt. Entsprechend der gültigen Rechtsprechung ist als Resultat der Abwägung bei der Bebauungsaufstellung das Erfordernis zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen für den Fall zu prüfen, dass in der weiteren Umgebung (auch auf Nürnberger Stadtgebiet) bei einer bestehenden Geräusch-Vorbelastung von über 70 dB(A) \ tags bzw. 60 dB(A) nachts planinduzierte Erhöhungen resultieren.</p> <p><u>Naturschutz</u> In früheren Stellungnahmen wurde bereits auf die Weiherkette Schmalau (Stadtgebiet Nürnberg) südöstlich des Bebauungsplangebietes hingewiesen.</p> <p>Dieses Biotop steht als § 30-BNatSchG-Fläche und in Teilen auch als Landschaftsbestandteil Nr. 3.06 unter dem Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes. Die östlich von Steinach gelegenen Weiher mit ihren Ufer- und Randbereichen wurden im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Ausbaustrecke Nürnberg-Ebensfeld - Planfeststellungsabschnitt 16 - als wichtige Trittsteinbiotope insbesondere für feuchteliebende Tierarten (Vögel, Libellen) in der intensiv landwirtschaftlich genutzten und arm an Feuchtgebieten ausgestatteten Landschaft beurteilt.</p> <p>Auf S. 11 des Eingriffs-/Ausgleichsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 390 wurde aber bereits festgestellt, dass bei Grundwasserflurabständen von 0,50 bis 1,50 m die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet durch die Bebauung beeinträchtigt wird und insgesamt Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten seien.</p>	<p><u>Lärmschutz</u> Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 390</p> <p><u>Naturschutz</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Stellungnahmen von Aquasoil, Ingenieure und Geologen GmbH aus dem Jahr 2008 wird verwiesen. So wird hier auf Seite 8 die angesprochenen Weiherkette behandelt. „Da das geplante Einrichtungszentrums Fürth/Steinach zum einen unterstromig zu der Weiherkette liegt und zum anderen nur 500 m westlich der Weiherkette für die Straßenkreuzungsbauwerke am Frankenschnellweg Eingriffe in das Grundwasser erfolgen, sind keine qualitativen oder quantitativen Auswirkungen auf das Grundwasser im Bereich der Weiherkette gegeben. Einzig werden durch den Ausbau der Straße „In der Schmalau“ (Verbindungsstraße) zwischen dem 5. und 6. Weiher mit Erhöhung der Ausbaubreite von derzeit 8,5 m auf 11,5 m Anpassungen an der nördlichen Straßenböschung (= südlichen Weiherböschung des 6. Weihers) erforderlich. Dazu wird die bestehende Böschung im Überschüttungsbereich abgetragen, nachverdichtet und die Anschüttung durchgeführt. Die Anschüttung erstreckt sich rd. 0,8 m in den Sohlbereich des Weihers. Bauzeitlich muss dieser Weiher abgelassen werden. Ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt bei mittleren Grundwasserverhältnissen nicht. Die Verrohrung zwischen den Weihern wird entsprechend verlängert. Auch nach Herstellung der v. g. Verbindungsstraße erfolgt keine qualitative Belastung der Weiher, da das auf der Verbindungsstraße anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet wird“.</p> <p>Ein Widerspruch ist nicht erkennbar. Die genannten Weiher sind demnach nicht betroffen.</p>
---	--

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>Laut Umweltbericht zu dem Bebauungsplan Nr. 390a steht das Grundwasser überwiegend 0,3 bis 0,5m unter Gelände an und „... es (kommt) auf ca. 1,5 ha Vorhabensbereich ... zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung“ (Umweltbericht S. 10). Eine Grundwasserabsenkung wird nicht ausgeschlossen. Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf die Weiherkette werden nicht getroffen.</p> <p>Wie schon in den vorhergehenden Stellungnahmen gefordert, wird eine Bestands- und Konfliktanalyse für notwendig erachtet, die über den Planumgriff des Bebauungsplanes hinaus auch weitere möglicherweise betroffene Gebiete wie die Weiherkette mit umfasst und - auch im Hinblick auf faunistische Aspekte - differenziert behandelt.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Weiherkette ein Gewässer dritter Ordnung (siehe auch Blau eintrag in der Anlage Weiherkette). Das Gewässerbett und die Ufer dürfen ebenso wie Verrohrung und Schachtbauwerke nicht beschädigt werden. Die ungehinderte Abflussfähigkeit (Verrohrungen unter den Straßenquerungen) ist zu jedem Zeitpunkt aufrecht zu erhalten. Es dürfen keine Stoffe aus dem Baubetrieb in das Gewässer gelangen. Jeder wesentliche Eingriff (z.B. Regenwassereinleitung, Einleitung Bauwasserhaltung) bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p><u>Tiere</u> Bereits im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 390 im Jahr 2008 wurden erheblich negative Auswirkungen auf die Fauna durch die geplante Bebauung festgestellt. Bei den mittlerweile vorliegenden Berechnungen zu Ausgleich und Ersatz bzw. CEF- Maßnahmen bestehen Zweifel, ob der geplante Ausgleich ausreichend ist.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 390.</p> <p>Da die genannte Weiherkette aus hydrogeologischer Sicht nicht betroffen ist kann ein Trockenfallen dieses Trittsteinbiotopes insbesondere für feuchteliebende Tierarten (Vögel, Libellen) auf Grund des Bauvorhabens Einrichtungszentrums Fürth ausgeschlossen werden. Bezüglich der geforderten Bestands- und Konfliktanalyse wird auf die großflächige Bündelung von Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Fürth im Bereich des Herboldshofer und Schmalau Grabens (Ökokonto der Stadt Fürth, Gewässerentwicklungsplan, Ausgleichsmaßnahmen der DB Netz AG) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und soweit wie möglich berücksichtigt. Auf die vorgenannten Ausführungen bezüglich der Weiherkette wird verwiesen.</p> <p>Die Anregungen der Stadt Nürnberg zum „Naturschutz“ werden hiermit zur Kenntnis genommen und - soweit möglich - berücksichtigt.</p> <p><u>Tiere</u> Die genannten Zweifel werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Berechnungen zum Bebauungsplan 390 erfolgten Grundlage der für die Ermittlung von Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf vorgesehenen Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth vom 22.11.2000 mit den Grundsätzen für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage 1) und der Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen (Anlage 2). Von Seiten der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde wurden keine Einwendungen erhoben. Der Hinweis bzgl. der Ungeeignetheit der Fläche wurde von Seiten der Fachplaner (ifuplan, München) untersucht und abgewogen. Hierfür wurde zur aktuellen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 29.05.2012 nochmals eine Beurteilung des beauftragten Fachbüros ifuplan, München eingeholt.</p>
---	--

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

„Wie die im Zuge der Planung der S-Bahn durchgeführte faunistische Kartierung (Laukhuf 2008) belegt hat, wird die Feldflur nördlich von Kronach, beidseits des Frankenschnellweges, aufgrund der offenen, strukturarmen Landschaft mit der großräumigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von den Bodenbrütern als Habitat insgesamt sehr gut angenommen. Hier wurden Brutnachweise von Bodenbrütern in vergleichsweise hoher Dichte nachgewiesen. Dies betrifft auch die Autobahn nahen, durch Lärm und optische Störungen vorbelasteten Bereiche, in denen in einem geringen Abstand zum Fahrbahnrand bzw. zu den die Autobahn begleitenden Gehölzbeständen Brutreviere der Feldlerche, des Kiebitzes, der Schafstelze und des Rebhuhns (Mindestabstand ca. 50 m) nachgewiesen wurden. Der Schwerpunkt des Vorkommens der Bodenbrüter liegt dabei nördlich der Herboldshofer Straße (FÜs 4) und südlich von Steinach.

Da die CEF-Maßnahme auf Stützung und Förderung der betroffenen Bestände abzielen soll und im Bereich der betroffenen Population anzusetzen ist, bietet sich an, die großen, offenen intensiv ackerbaulich genutzten Landschaftsbereiche nördlich der Herboldshofer Straße als Habitate von Bodenbrütern aufzuwerten. Der aus zwei durch die geplante S-Bahn getrennte Teilflächen bestehende Maßnahmenbereich steht in einem räumlichen Bezug und in einer direkten funktionalen Beziehung zum Ort des Eingriffs.

Gemäß der Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (Garniel & Mierwald 2010) können CEF-Maßnahmen zur Effektivitätssteigerung gebündelt mit entsprechenden Maßnahmen aus anderen Projekten umgesetzt werden sowie die Attraktivität einer Ausgleichsfläche durch den räumlichen Anschluss an bereits besiedelte Gebiete gesteigert werden. Die vorgesehene CEF-Maßnahme stellt einen Teilbereich der großflächigen Gesamtmaßnahme im Bereich des Herboldshofer und des Schmalau Grabens dar, die u.a. auf die Optimierung der Lebensräume von Bodenbrütern ausgerichtet ist.

Durch Umwandlung von Äckern in Trockenbiotope, Extensivwiesen und Buntbrachen auf einer insgesamt 1,753 ha großen Fläche kann eine Verbesserung des Bruterfolges der Wiesenbrüter erreicht werden. Westlich der geplanten S-Bahntrasse grenzt ein Teilbereich der vorgesehenen CEF-Maßnahme an die bereits planfestgestellte 1,045 ha große CEF-Maßnahme für das Bauvorhaben AS BAB A73 Fürth-Steinach an, die eine Entwicklung von Trockenstandorten und Optimierung der Lebensräume der Bodenbrüter und Zauneidechse vorsieht. Durch die benachbarte Lage beider CEF-Flächen entsteht ein knapp 2 ha großer, zusammenhängender Trockenstandort, der von Bodenbrütern als Brut- und Nahrungshabitat genutzt werden kann.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Östlich der geplanten S-Bahn grenzt die 0,876 ha große Teilfläche der CEF-Maßnahme an die städtischen Ausgleichsflächen für das Ökokonto der Stadt Fürth, die sich nach Norden großräumig fortsetzen. Somit wird dem Planungsziel Aufbau und Förderung des Biotopverbundes, v.a. von Sandlebensräumen entsprochen. Das Konzept wurde mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fürth abgestimmt.

Die Regierung von Mittelfranken, SG 51 hat für die saP sowie die CEF-Maßnahme, die direkt nördlich an die CEF 1 angrenzt, im Zuge der Planfeststellung für den Neubau der Anschlussstelle Steinach an der BAB A 73 folgende Stellungnahme am 08.10.2009 verfasst: "Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen bzw. zu ersetzen. Das gleiche gilt für die konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen, die aus den Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung hervorgehen. Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe ausgeglichen und sowie keine Verbotstatbestände nach" 42 BNatSchG Abs. 1 erfüllt sind".

Die Bahnanlagen stellen Lebensräume bzw. Teillebensräume für diverse Vogelarten dar. Hinsichtlich der Wirkung von Bahnanlagen weist die Literaturstudie des EBA "Hinweise zur ökologischen Wirkungsprognose in UVP, LBP und FFH-Verträglichkeitsprüfungen bei Aus- und Neubaumaßnahmen von Eisenbahnen des Bundes" (EBA 2004, Hinweis vom 06.11.2006) für das Rebhuhn und die Feldlerche ein häufiges Vorkommen in den Staudenfluren am Bahndamm bzw. in an Bahngleise angrenzenden Saumstrukturen aus, wobei in Trassennähe vorkommende Tiere zu einem vergleichsweise geringen Anteil auch zu den Kollisionsopfern zählen. Erhebliche Auswirkungen des Schienenlärms auf die Avifauna dürften nur bei einer begrenzten Zahl von Arten und nur bei einer sehr hohen Verkehrsdichte anzunehmen sein. Die Bodenbrüter, wie z.B. Kiebitz und Feldlerche reagieren weniger auf Lärmimmissionen als vielmehr auf optische Signale und Kulissen (Garniel & Mierwald 2010). Das Rebhuhn hält sich dagegen in der Deckung hoher Vegetation auf und ist somit gegen optische Störungen wenig anfällig.

Für die Brutplatzwahl sind andere Faktoren entscheidender als der Verkehrslärm. Nach Garniel, A., Daunicht, W.D., Mierwald, U. & Ojowski, W. 2007 sind bei Bodenbrütern die Effektdistanzen zu Eisenbahntrassen geringer als bei den Straßen. Die starke Zunahme der Störungen der Bodenbrüter in der freien Landschaft ist auf Menschen zurückzuführen, die die Räume mit bzw. entlang schwächer befahrenen Straßen als Fußgänger, insbesondere mit freilaufen-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

den Hunden, und als Fahrradfahrer häufiger nutzen und aus großer Entfernung für die Vögel sichtbar sind.

Im ABSP Stadt Fürth ist zum Schutz von Lebensräumen folgendes Ziel genannt: „Pufferstreifen sollen die Funktion erfüllen, menschliche Störungen von empfindlichen Lebensräumen z.B. von bodenbrütenden Vogelarten (Kiebitz und Rebhuhn) fern zu halten.“ Die Baumpflanzung entlang der Straße FÜs 4 sowie die Strauchpflanzung entlang des parallel zur künftigen S-Bahn verlaufenden Weges sollen diesem Ziel Rechnung tragen. Da die überwiegende Maßnahmenfläche als Trockenrasen zu gestalten ist, wird davon ausgegangen, dass die Vegetation zur Brutzeit kurz sein wird und der wichtigste Gefährdungsfaktor - die Zerstörung der Gelege durch frühe Mahdtermine - dadurch entfällt.

Eine Zerschneidung bisher zusammenhängender Habitatflächen durch die geplante S-Bahn tritt nicht ein. Die Planung der S-Bahn- Trasse ist hinreichend verfestigt und wurde daher bereits bei der Maßnahmenplanung für die AS Fürth-Steinach als Bestand zu Grunde gelegt. Es besteht daher keine Gefahr, dass die auf einer Bahnseite verbleibenden Flächen die Mindestansprüche der Zielarten nicht mehr erfüllen und dass das Revier aufgegeben wird. Vielmehr werden zwei voneinander unabhängige Flächen mit Anbindung an bereits bestehende Biotope in ihrer Lebensraumfunktion für die Bodenbrüter aufgewertet.

Denken hinsichtlich der Nicht-Eignung der vorgesehenen Fläche als CEF-Maßnahme wird jedoch insofern berücksichtigt, dass um den Kompensationserfolg deutlich zu verbessern weitere Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha zusätzlich als Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Die 1,7 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 muss, dass die erforderlichen Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Geländemulden herstellen, Beseitigung von Gehölzen) auch durchgeführt wer-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p><u>Klima</u> Die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich zwischenzeitlich geändert. Bauleitpläne sollen auch dazu beitragen, der Anpassung an den Klimawandel gerecht zu werden. Die vorgelegten Begründungen mit Umweltbericht gehen auf die zu erwartenden CO<sub>2</sub>-Belastungen und auf den Aspekt der Klimaanpassung nicht ein.</p>	<p>den können ...“</p> <p>Folgende für Bodenbrüter geeignete Maßnahmen sind in den Flächen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anlage von Geländemulden durch Oberbodenabtrag (Abfolge von temporären Flachwasserbereichen, Vernässungsbereichen und Aushagerungsbereichen durch unterschiedliche Abgrabungstiefen) in den am Graben angrenzenden Flächen</li><li>- Umwandlung Acker in Extensivgrünland ohne Oberbodenabtrag</li><li>- auf den Stock setzen der am Graben, in unmittelbarer Nähe der Flächen stehenden Gehölze</li><li>- Anlage von Lerchenfenstern, Blühstreifen, Schwarzbrachestreifen in den weiter vom Graben entfernten Bereichen.</li></ul> <p>Diese Flächen erfüllen bzgl. der Vogelarten Feldlerche und Kiebitz die naturschutzfachliche Eignung als Ausgleichsflächen in vollem Umfang.</p> <p>Mit Schreiben (E-Mail) vom 22.11.2012 hat das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz bestätigt, dass die einen zusätzlichen Ausgleich vorgesehenen Grundstücksflächen für CEF- Maßnahmen „Freiflächenbrüter“ geeignet sind.</p> <p><u>Klima</u> Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 390 wird auf die Immissionsprognose verkehrsbedingter Luftschadstoffe für die geplante Autobahnanschlussstelle und ein geplantes Einrichtungszentrum, (Bericht Nr. 12/04/08/S) der IMA Richter und Röckle, Stuttgart, Juni 2012 verwiesen. Die Untersuchung liegt bereits dem Bebauungsplan als Anlage bei.</p> <p>„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 (19/) geeignet sind, nach Art, Dauer oder Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen</p> <p>Weiter sind wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen durch das Vorhaben jedoch keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region zu erwarten.</p> <p>Die CO<sub>2</sub> Umweltbelastung durch die Gebäude werden durch unterschiedliche Maßnahmen</p>
---	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p><u>Orts- und Landschaftsbild</u> Für das Nürnberger Stadtgebiet sind für das Landschaftsbild negative Beeinträchtigungen aufgrund von Größe und Umfang der Bauwerke und der wenigen Eingrünungsmaßnahmen zu erwarten. Auf das Orts- und Landschaftsbild wirkt sich das Vorhaben insofern negativ aus, als die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsbandes ohne gliedernde Zäsuren entlang der Achse Großgründlach, Schmalau, Herboldshof und Sack im Außenbereich weiter fortschreitet. In Relation zu den bestehenden Belastungen sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen auf Nürnberger Seite mit einer mittleren Erheblichkeit einzustufen.</p>	<p>zur Senkung des Energiebedarfes und des Verbrauchs an Betriebsmitteln gemindert. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die Anregungen der Stadt Nürnberg zum „Klima“ werden hiermit zur Kenntnis genommen und - soweit möglich - berücksichtigt.</p> <p><u>Orts- und Landschaftsbild</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum Ortsbild werden zur Kenntnis genommen. Der Aussage, dass es sich hier um erhebliche negative Beeinträchtigungen auf das Nürnberger Stadtgebiet und auf das Landschaftsbild handelt, kann nicht zugestimmt werden. Neben dem Frankenschnellweg im Westen und dem Industriegebiet „Schmalau“ im Osten wird das Plangebiet nach Westen zukünftig durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg / Ebersfeld und nach Osten durch die geplante S- Bahn Ausbaustrecke Nürnberg / Forchheim begrenzt. Weiter befindet sich das durch das Vorhaben betroffene Plangebiet innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Qualität. Das Landschaftsbild ist bereits beeinträchtigt und in seiner Wertigkeit als vergleichsweise gering einzustufen. Belebende landschaftliche Strukturelemente sind hier nicht vorhanden Die Inanspruchnahme des fraglichen Bereiches war darüber hinaus z. T. bereits auch im Rahmen der Planungen des Zweckverbandes für den Gewerbepark Nürnberg / Fürth / Erlangen vorgesehen. Außerdem sind die Flächen in dem seit dem 29.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth bereits als Sonderbauflächen dargestellt. Dennoch hat die Stadt Fürth in der Vergangenheit alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine planungsrechtlich „vorbereiteten“ Flächen existieren, die dieses von der Stadt Fürth gewünschte Vorhaben ermöglichen würden. Die Auswirkungen der Planung auf Landschaftsbild und für das Stadtgebiet von Nürnberg sind unter Bezug auf den Umweltbericht, die grünordnerischen Festsetzungen, die Maßnahmen für den Schallschutz (Kombination begrünter Lärmschutzwall Rtg. Steinach und Lärmschutzwand Rtg. SO2) und die aufgrund des Eingriffs- und Ausgleichsgutachtens festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen unter Abwägung aller Belange weiterhin als vertretbar und nicht erheblich einzustufen.</p>
--	--

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**

### **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

#### **Grünordnerisches Konzept**

Für die geplanten Vorhaben sind bei beiden Bebauungsplänen keine grünordnerischen Festlegungen in Form von Grünordnungsplänen vorhanden. Auf der Grundlage der vorliegenden Beschreibungen wird in Frage gestellt, ob das neu vorliegende Freiflächengestaltungskonzept zu einer guten Einbindung der baulichen Anlagen und Stellplätze führt (Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 390 liegt den Unterlagen nicht bei). Insbesondere unter dem Klimaschutzaspekt ist die Pflanzung von Großbäumen den jetzt beabsichtigten Heckenpflanzungen bei weitem vorzuziehen.

Die Stadt Nürnberg regt eine diesbezügliche Optimierung der Planungen an.

#### **Beabsichtigte eigene Planungen der Stadt Nürnberg**

Im Rahmen eines Gesamtkonzepts beabsichtigt die Stadt Nürnberg zum einen die städtebauliche Aufwertung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Schmalau-West, zum anderen die planungsrechtliche Entwicklung des Standortes Schmalau-Ost. Die unmittelbare Nähe zu den am Standort Fürth-Steinach konzipierten Planungsvorhaben erfordert es, die baulichen Entwicklungen und die damit verbundenen Änderungen der Verkehrsinfrastruktur gegenseitig zu berücksichtigen.

#### **Schmalau-West**

Für das - bereits seit der Zugehörigkeit zum ehemaligen Landkreis Fürth - bestehende gewerblich geprägte Gebiet Schmalau-West wurde von 2001 bis 2003 das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4478 durchgeführt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Die Anregungen der Stadt Nürnberg zum „Orts- und Landschaftsbild“ werden hiermit zur Kenntnis genommen. Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich nicht.

#### **Grünordnerisches Konzept**

Die Grünordnungspläne und somit auch die grünordnerischen Festsetzungen sind integriert. Der Bebauungsplan Nr. 390 lag mit Planfassung und Begründung vollständig im Beteiligungsprozess vor. Art der Darstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sowie Art und Umfang der Durchführung entsprachen den üblichen Regelungen der Stadt Fürth. Eine fehlende Nachvollziehbarkeit der Planung ist nicht ersichtlich. Die eingegangenen Anregungen bestätigen die Nachvollziehbarkeit der Planung. Das genannte Freiflächenkonzept ist somit klar ersichtlich. Die Grundsätze des Grünflächenkonzeptes sowie die Beschreibung der Neuanpflanzungen im Plangebiet werden unter Punkt 5.9. der Begründung zum BBP 390 umfassend beschrieben.

Ein Optimierungsbedarf wird nicht gesehen.

Die Anregungen der Stadt Nürnberg zum „Grünordnerischen Konzept“ werden hiermit zur Kenntnis genommen. Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich nicht.

#### **Beabsichtigte eigene Planungen der Stadt Nürnberg**

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 für Ansiedlung eines „Einrichtungszentrums“ der Firma Höffner nördlich von Steinach ausgesprochen. Die planerische Grundkonzeption der Entwicklung dieses Bereiches als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirksam und ist seitdem bei den Planungsabsichten der Stadt Nürnberg zu berücksichtigen. Bezüglich der Verkehrsinfrastruktur wird auf die Ergebnisse der Planfeststellung zum Autobahnanschluss A 73 Fürth Steinach verwiesen.

Die Beschreibungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 390 inklusive dem planfestgestellten Autobahnanschluss sollte bei den genannten Planungen bzw. Planungsabsichten der Stadt Nürnberg erfolgen.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

### Schmalau-Ost

Für das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet Schmalau-Ost östlich der Wiesbadener Straße wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4575 "Schmalau-Ost" mit der Zielsetzung gewerblicher Nutzungen beschlossen.

Für das Gebiet Schmalau-West werden derzeit städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum untersucht, die konzeptionell mit der Entwicklung des Gebiets Schmalau-Ost abgestimmt werden. Ausgeschlossen werden soll dabei eine Einzelhandelsnutzung mit Ausnahme der für die Versorgung der angrenzenden Ortsteile Boxdorf und Großgründlach erforderlichen Bedarfe.

Die nun beabsichtigte Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an der gemeinsamen Stadtgrenze und der dadurch entstehende Druck auf das Nürnberger Stadtgebiet wird als städtebaulich nicht mehr vertretbar angesehen.

Mit Bescheid vom 12.12.2003 hat die Regierung von Mittelfranken als Höhere Landesplanungsbehörde eine positive landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Fa. Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes abgegeben. Der Stadtrat der Stadt Fürth hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 - vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses der Raumordnungsverfahrens - für Ansiedlung eines „Einrichtungszentrums“ der Firma Höffner nördlich von Steinach ausgesprochen. Auf der Grundlage der positiven landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) wurden zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ 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 Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Da zwischenzeitlich mehr als fünf Jahre vergangen sind, ist die GfK GeoMarketing 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 GeoMarketing vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390) zeigen, dass dies nicht der Fall ist. 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. In der Aktualisierung des Gutachtens 2012 werden die Ergebnisse bestätigt.

Die Planung ist somit städtebaulich vertretbar.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Abschließend ist festzustellen, dass zu den Entwürfen der Bebauungspläne Nr. 390 "Einrichtungszentrum Fürth/Steinach" und Nr. 390a "Kibek-Teppichhaus" bedauerlicherweise in sich widersprüchliche und damit unstimme Unterlagen vorliegen (insbesondere in Bezug auf Erschließung, Stellplätze, Grünordnung).  
Dadurch ist eine qualifizierte Beurteilungsmöglichkeit nicht gegeben.

Es handelt sich hier um 2 eigenständige Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 390 kann vollständig ohne den Bebauungsplan Nr. 390a realisiert werden. Die genannten „Unstimmigkeiten“ sind hier nicht erkennbar und somit für den Bebauungsplan Nr. 390 ohne Belang. Eine qualifizierte Beurteilungsmöglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 390 ist gegeben und erfolgte bereits, wie in den zahlreichen bislang zu der Planung abgegebenen Stellungnahmen der Stadt Nürnberg dokumentiert, im Rahmen der jeweiligen Beteiligungsverfahren. Die Koordination beider Planungen erfolgt durch die Stadt Fürth.

Die Beschreibungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung des Bebauungsplan 390 inklusive dem planfestgestellten Autobahnanschluss sollte bei den genannten Planungen bzw. Planungsabsichten der Stadt Nürnberg erfolgen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
P 56	<p><b>Stadt Erlangen, Postfach 3160, 91051 Erlangen 13.08.2012:</b>  Die Stadt Erlangen hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 der Stadt Fürth zum Bau eines Einrichtungshauses und eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes (<i>mit der Stellungnahme vom 13.11.2008</i>) nicht zugestimmt, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit der Realisierung des Einrichtungshauses der Fa. Höffner sowie des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Funktion Erlangens als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und deren Weiterentwicklung durch den voraussichtlichen Kaufkraftabfluss zu erwarten sind;</li> <li>- der Standort des Vorhabens nur bedingt städtebaulich integriert ist;</li> <li>- die zwei Einzelhandelsgroßprojekte eine weitere Verkehrszunahme auf der BAB A73 induzieren.</li> </ul> <p>Diese Stellungnahme hat unverändert Bestand</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Mit Bescheid vom 12.12.2003 hat die Regierung von Mittelfranken als Höhere Landesplanungsbehörde eine positive landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Fa. Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes abgegeben. Der Stadtrat der Stadt Fürth hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 - vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses der Raumordnungsverfahrens - für Ansiedlung eines „Einrichtungszentrums“ der Firma Höffner nördlich von Steinach ausgesprochen. Auf der Grundlage der positiven landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) wurden zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ festgesetzt.</p> <p>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 GeoMarketing mit der Erstellung einer neuen Auswirkungsanalyse beauftragt worden, um festzustellen, ob aufgrund neuer Entwicklungen eine abweichende Bewertung des Planvorhabens notwendig wird.</p> <p>Die im September 2008 von der GfK GeoMarketing vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390) zeigen, dass dies nicht der Fall ist. Danach ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentrum, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch verträglich und städtebaulich unbedenklich. Die Argumentation der Gutachter kann wie folgt zusammengefasst werden:</p> <p>1. Die Gutachter setzen sich mit den klein- und großräumigen Standortbedingungen für das</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

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 rd. 2,2 Mio. Menschen und das sortimentspezifische 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 Eingebietszonen (Kerneinzugsgebiet und Naheinzugsgebiet) aus. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet rund 445.000 Menschen und das sortimentspezifische Nachfragevolumen beträgt ca. 607 Mio. Euro.

2. Das Gutachten 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 Mögeldorfer 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 weiterhin eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögeldorfer Plärrers. 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 sortimentspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen.  
Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

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

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 den abgegrenzten projektspezifischen Einzugsgebieten. 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 m<sup>2</sup> wird parallel zur Eröffnung des Planvorhabens schließen. Als Nachnutzung ist derzeit ein Möbel-Abholmarkt vorgesehen. Die Stadt wird (über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350a) rechtlich sicherstellen, dass an dem Standort Seeackerstraße zukünftig nicht mehr als 8.000 m<sup>2</sup> 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.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

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 SB-Möbelmarktes mit max. 8.000 m<sup>2</sup> 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 Umsatzzumlenkungen 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 (rd. 29,4 bis 32,7 Mio. Euro) durch die nicht innenstadtrelevanten möbelspezifischen Sortimente erwirtschaftet werden wird. Die innenstadtrelevanten Randsortimente werden einen perspektivischen Umsatz von rd. 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 m<sup>2</sup> VKF) entfallen, während die innenstadtrelevanten Sortimente einen Umsatz von rd. 11 - 12,5 Mio. Euro (rd. 5.400 m<sup>2</sup> VKF) generieren werden. Der zu erwartende auswirkungsrelevante Zielumsatz des gesamten Planvorhabens beläuft sich danach auf rd. 59,6 - 66,2 Mio. Euro.“

4. Die ökonomischen Auswirkungen des gesamten 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 Umsatzzumlenkungen

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

aus den Innenstädten von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowie aus dem zentralen Versorgungsbereich Mögendorfer Plärrers. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sortimenten belaufen sich die Umlenkungseffekte für die Innenstadt von Fürth auf 5,2 - 5,8 %, für die Innenstadt von Erlangen auf 4,5 - 5,0 %, für die Innenstadt von Nürnberg auf 2,4 - 2,7 % und für das Stadtteilzentrum Nürnberg, Mögendorfer Plärrer auf 3,3 - 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 Mögendorfer Plärrer damit, dass für die geplanten Betriebsformen in erster Linie vergleichbare Betriebsformen mit vergleichbarem Marktauftritt (Verkausflächenausstattung, Sortimentstiefe und -breite, gewerblicher Auftritt, etc.) von den neu in den Markt eintretenden Angeboten des Projektes betroffen sein werden. Diese Betriebsformen sind mit Ausnahme des Anbieters Segmüller in Nürnberg- Mögeldorf ausschließlich außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Innenstädte ansässig. In den untersuchten zentralen Versorgungslagen existiert eine vergleichsweise geringe Anzahl relevanter Anbieter, die sich darüber hinaus größtenteils spezialisiert haben und über eine vom Projekt abweichende Kundenansprache verfügen.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzverteilungseffekte schlussfolgern die Gutachter, dass durch das Ansiedlungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstädte von Fürth, Nürnberg und Erlangen sowie auf das Zentrum Mögendorfer 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 gesamten Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht vorliege und somit auch in dieser Hinsicht nennenswerte negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten seien.

Im Juni 2012 wurde durch die GfK nochmals geprüft, „ob die seinerzeitigen Ergebnisse der

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

(o.g.) Wirkungsanalyse (von 2008) 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 auch unter Berücksichtigung der „Neuen Mitte“ in Fürth 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 würden“.

„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.

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-Möbelmarkt“

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

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 Gewerbegebieten zeigt die städtebauliche Integration des Standortes, auch wenn es sich nach landesplanerischer Definition um eine „teilintegrierte Ortsrandlage“ handelt. Für die Standortwahl ausschlaggebend ist der Mangel an alternativen Ansiedlungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet und die in Aussicht genommene Anbindung an die überörtlichen bzw. überregionalen Individualverkehrswegen und die ÖPNV- Erschließungsachsen, sowie die künftigen baulichen Entwicklungsabsichten (vgl. dazu FNP- Gesamtfortschreibung).

Auch hatte die Stadt Fürth hierzu in der Vergangenheit alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine planungsrechtlich „vorbereiteten“ Flächen existieren. Aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde hat die Stadt Fürth ausreichend nachgewiesen, dass in Fürth kein geeigneter städtebaulich integrierter Alternativstandort in der erforderlichen Art und Größe zur Verfügung steht.

Die Anregungen der Stadt Erlangen hinsichtlich des Kaufkraftabflusses bzw. der städtebaulichen Integration des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen, müssen jedoch zurückgewiesen werden.

Hinsichtlich der Anregung der Stadt Erlangen bezüglich einer Verkehrszunahme wird auf die Verkehrsuntersuchung für das Einrichtungszentrum Fürth/Steinach, Prof. Kurzak, vom 12.05.2003 (incl. der Ergänzungen vom 04.07.2008) und die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der Anschlussstelle Fürth/Steinach verwiesen.

Gem. Verkehrsuntersuchung Prof. Kurzak führt das Verkehrsaufkommen des Einrichtungszentrums in den Berufsverkehrszeiten zu keiner Überlastung der A 73 in Höhe Steinach. Es ist daher davon auszugehen, dass es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der jetzigen Verkehrsverhältnisse kommen wird.

Die Anschlussstelle dient neben der Erschließung des Einrichtungszentrums auch einer besseren Anbindung der Stadtteile Großgründlach, Boxdorf, Sack, Stadeln etc. an die A 73. Dies bewirkt, dass ein Teil des Quell-/ Zielverkehrs dieser Stadtteile in Richtung Nürnberg/Fürth,

# BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

	<p>der bisher über das nachgeordnete Straßennetz abgewickelt wurde, von der A 73 „angezogen“ wird, wodurch das nachgeordnete Straßennetz und die dazugehörigen Ortsdurchfahrten entlastet werden.</p> <p>Die Anregungen der Stadt Erlangen werden daher zurückgewiesen.</p>
--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 63	<p><b>Frau W. Galaske, Pflegerin der öffentlichen Anlagen, Theodor-Heuss-Str. 17, 90765 Fürth, 28.09.2012</b></p> <p>„Wie auch schon zum Flächennutzungsplan Nr. 87.am 30.9.2.D04 erhebe ich weiterhin Einwendungen gegen die Ansiedlung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner, eines Bau- und Gartenmarktes, sowie eines Teppichhauses der Firma Kibek bei Fürth-Steinach an der A73.</p> <p>Die Ansiedlungen sind besonders aus Umwelt- und Naturschutzgesichtspunkten abzulehnen.</p> <p>Ich wende mich auch gegen den kurzfristig festgelegten Auslegetermin in der Sommerzeit und in den Ferien, damit war vielen verwehrt in die ausgelegten Unterlagen einzublicken und Ihre Einsprüche abzugeben. Die amtliche Bekanntmachung in der Stadt Fürth am 8. August 2012 war leicht zu übersehen. Daher bitte ich zu prüfen ob eine Verlängerung der Auslegung möglich ist. Die Auslegung ist auch deswegen anzufechten, da keine Abstimmung in der Stadtratssitzung am 25.07.2012 stattfand“.</p> <p>Folgende Einwendungen werden erhoben:  1.)  Die Landschaft wird weitflächig versiegelt. Die Verkaufsflächen und die dazugehörigen Parkplätze und Straßen beanspruchen ca. 16 Hektar auf einer bisher unversiegelten Fläche. Damit verändert sich die Aufnahme der Niederschläge in den Boden und der Stand des Grundwassers.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auslegung wurde ordnungsgemäß durch den Bau- und Werkausschuss der Stadt Fürth am 11.07.2012 formell beschlossen, in der Stadtzeitung Nr. 15 am 08.08.2012 ortsüblich Bekannt gemacht und in dem Zeitraum vom 20.08.2012 bis zum 05.10.2012 durchgeführt. Damit wurde den gesetzlich vorgeschriebenen Auslegungszeitraum von einem Monat (§ 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch) in ausreichender Form Rechnung getragen. Etwa 3,5 Wochen dieses Auslegungszeitraumes lagen außerhalb der Bayerischen Sommerferien, die am 13.09.2012 endeten.</p> <p>Eine Abstimmung im Stadtrat hat deshalb nicht stattgefunden, da in der Geschäftsordnung für den Fürther Stadtrat vom 07.05.2008 i. d. F. des Änderungsbeschlusses vom 26.03.2009 unter § 2 (Ausschließlicher Aufgabenbereich) Ziffer 8 festgelegt ist, dass der Stadtrat bei der Bauleitplanung nur für den Aufstellungs- und Satzungsbeschluss zuständig ist. Der sog. Auslegungsbeschluss gehört zum übertragenen Aufgabenbereich des Bau- und Werkausschusses.</p> <p>Die Einwendungen bzgl. der Verfahrensdurchführung werden hiermit zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>Zu 1.)  Der Stadtrat hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 für Ansiedlung eines „Einrichtungszentrums“ der Firma Höffner nördlich von Steinach ausgesprochen. Auf der Grundlage der positiven landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) wurden dann zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ festgesetzt. Ein ausufernder Flächenverbrauch wird nicht gesehen.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

	<p>Durch eine Bebauung der genannten Fläche verändert sich die Aufnahme der Niederschläge in den Boden. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird in der Begründung zum Bebauungsplan aber auch darauf hingewiesen, dass die Bodenfunktionen bereits jetzt durch die intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt ist (Pkt. 4.6.3). Es besteht also bereits eine gewisse Vorbelastung.</p> <p>Bezug nehmend auf die Veränderung der Aufnahme von Niederschlägen wird im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen (Pkt. 4.9.3 der Begründung) dazu eindeutig festgestellt, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht vermeidbar ist und daher dieser Belang mit verstärktem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen ist.</p> <p>Auch werden die Möglichkeiten und Maßnahmen zur Verminderung der Bodenbeeinträchtigungen in der Planung wie folgt beschrieben (Pkt. 4.9.3): <i>„Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen. Hier werden sog. Rasenkammersteine vorgesehen, die lediglich zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen führen. 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 Auswirkungen der Erschließung und Bebauung sind nicht weiter vermeidbar.“</i></p> <p>Der Sachverhalt hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.5 (Belastungen und Bindungen), Punkt 4.5.2 (Schutzgebiete), Punkt 4.6.4 (Genutztes Grundwasser) und Punkt 4.9.4 (Schutzgut Wasser) ausreichend beschrieben.</p> <p>Konkrete Aussagen zur Entwässerung werden unter Punkt 4.9.4. und 4.12.2 der Begründung gemacht. Die Dimensionierung der Fläche erfolgt auf Grundlage der Berechnungen der Entwässerungsplanung und wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Damit wird die Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts gemindert. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurde eine hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse wurden in die Planung bzw. Begründung eingearbeitet.</p> <p>So kommt die hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Untersuchung zu dem Ergebnis,</p>
--	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>2.) Zusammenhängende Vegetationsflächen werden durchtrennt. Der Regionalplan 7 verlangt, dass die natürliche Umwelt durch ein System von zusammenhängenden Grün- und sonstigen Freiflächen erhalten und gefördert wird.</p> <p>3.) Ich lehne die Reduzierung der Lebensräume von Bodenbrütern ab. Die artenschutzrechtliche Überprüfung zeigt auf, dass während der Bauphase Gelege zerstört werden, und danach ein Flächenverlust für geschützte Arten wie z.B. Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn entsteht. Auch der Lebensraum für andere geschützte Arten wie Mäusebussard, Turmfalke und Waldeule wird reduziert. Das können auch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgleichen.</p>	<p>dass sich bei der Grundwasserneubildung infolge der geplanten Versiegelung lediglich ein Defizit von 0,3 l/s ergibt. Der Verlust für die Grundwasserentnahme liegt somit bei &lt; 1% und ist aus gutachterlicher Sicht als unbedeutend einzustufen. Mit den entsprechenden Schutz- und Überwachungsmaßnahmen sowie einem Alarm- und Einsatzplan kann sowohl für die Bauzeit als auch für den Betrieb gewährleistet werden, dass sich keine qualitative Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen sowie der Oberflächenwassergüte einstellen wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird letztendlich die ordnungsgemäße Entwässerung für das Vorhaben nachzuweisen sein.</p> <p>Der Einwand hinsichtlich des Flächenverbrauchs bzw. übermäßige Belastung des Bodens und des Grundwasserstandes wird daher zurückgewiesen</p> <p>Zu 2.) Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 390 werden keine zusammenhängenden Grünflächen durchtrennt. Die Regierung von Mittelfranken als der für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Träger sieht diesbezüglich keine Bedenken.</p> <p>Die Einwendungen werden hiermit zur Kenntnis genommen. Änderungen ergeben sich nicht.</p> <p>Zu 3.) Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 390 kommt zum Ergebnis, dass die Schädigungs- und Störungsverbote nach § 42 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden. Zur Vermeidung des Eintretens von Schädigungsverböten nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Freiflächenbrüter, wie den Kiebitz (<i>Vanellus vanellus</i>) u.a. werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, CEF- Maßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG) eingestellt. Die vorgesehene CEF-Maßnahme nördlich der FÜs 4 entspricht den Entwicklungszielen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Fürth (2001) bzw. der Sandachse Franken. Sie ist nur ein Teilbereich der großflächigen Gesamtmaßnahme im Bereich des Herboldshofer und Schmalau Grabens (Ökokonto der Stadt Fürth, Gewässerentwicklungsplan, Ausgleichsmaßnahmen der DB Netz AG), die u.a. auf die Optimierung der Lebensräume der Wiesenbrüter ausgerichtet ist. Durch die Umwandlung von Äckern in Trockenbiotop und Extensivwiesen kann eine Verbesserung des Bruterfolges der Wiesenbrüter erreicht werden. Das Konzept wurde mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Fürth abgestimmt.</p>
---	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>4.) Der geplante Autobahnanschluss beeinträchtigt die Umgebung des Landgrabens und ein Landschaftsschutzgebiet westlich der A73. Der Landschaftsbestandteil LBH 16 (Feldgebüsch westlich der A73) sollte gepflegt werden und erhalten bleiben.</p> <p>5.) Die Bauwerke bilden einen Riegel in der noch freien Schneise zwischen A73 und dem Gewerbegebiet Schmalau. Dadurch verschlechtern, sich die klimatischen Bedingungen für die Stadt Fürth und den Großraum in der Beckenlage, denn der Frischluftaustausch wird weiter behindert. Gerade in heißen Sommern kann sich die Stadt dann stärker aufheizen. Der vorgelegte Ausgleich durch Ausgleichflächen und Begrünung kann die Verschlechterung der klimatischen Bedingungen nicht ausgleichen. Es ist ein strömungstechnisches Gutachten zu erstellen.</p>	<p>Die Befürchtung, dass während der Bauphase Gelege zerstört werden könnten, besteht nicht. Vielmehr ist zu bedenken, dass auch bei einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche die Gelege nicht gesichert sind. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden die Brutbedingungen verbessert. Da die überwiegende Fläche als Trockenrasen gestaltet wird, ist davon ausgegangen, dass die Vegetation zur Brutzeit kurz sein wird und somit der wichtigste Gefährdungsfaktor - die Zerstörung der Gelege durch frühe Mahdtermine - entfällt. Insgesamt gleichen die dargelegten Ausgleichsmaßnahmen den Eingriff aus.</p> <p>Der Einwand bzgl. des Artenschutzes wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Zu 4.) 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. Hierfür wurde ein Planfeststellungsverfahren nach Bundesfernstraßengesetz durchgeführt. 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 und ist nicht weiter Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Einwendungen werden hiermit zur Kenntnis genommen sind jedoch für den BBP 390 nicht relevant.. Änderungen ergeben sich nicht.</p> <p>Zu 5.) Durch den Betrieb und insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kunden und Zulieferer) ist zeitweise mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen. 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 (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan) bestätigt diese Aussage. „Wie ... entnommen werden kann, sind die Unterschiede zwischen der Immissionsbelastung "Nullfall- Fortschreibung des Ist-Zustandes" und "Planfall- mit AS Steinach, Einrichtungs-</p>
---	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>6.)  Das Einrichtungszentrum mit Parkmöglichkeiten und die neue Autobahnausfahrt zieht zusätzlichen Verkehr in den Fürther Norden.</p> <p>6.1.  Die verkehrliche Erschließung ist hauptsächlich auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet.</p>	<p>zentrum, Baumarkt und Teppichhaus" für die Bewohner in Gebieten mit bestehender Wohnbebauung sehr gering (<math>&lt; + 2 \mu\text{g}/\text{m}^3</math> für den Jahresmittelwert). Eine erhebliche Steigerung der Luftschadstoffbelastung durch Realisierung der Planung kann deshalb nicht abgeleitet werden".  Die Erstellung weiterer Gutachten (hier. Strömungstechnisches Gutachten) wird als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Im Hinblick auf die Lufthygiene und die klimatischen Bedingungen wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. Änderungen ergeben sich nicht.</p> <p>Zu 6.)  In diesem Zusammenhang wird auf die Verkehrsuntersuchungen des Prof. Dr.- Ing. Kurzack verwiesen (diese sind Anlage der Begründung). Dieser kommt u.a zu dem Ergebnis, dass die Anschlussstelle neben der Erschließung des Einrichtungszentrums auch einer besseren Anbindung der Ortsteile Großgründlach, Boxdorf, Sack, Stadeln etc. an die A 73 dient. Dies bewirkt, dass ein Teil des Quell-/ Zielverkehrs dieser Ortsteile in Richtung Nürnberg / Fürth, der bisher über das nachgeordnete Straßennetz abgewickelt wurde, von der A 73 „angezogen“ wird, wodurch das nachgeordnete Straßennetz und die dazugehörigen Ortsdurchfahrten entlastet werden. Die Entlastung wird jedoch teilweise durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Einrichtungszentrums kompensiert. Belastungszunahmen ergeben sich lediglich auf den West- Ost- Verbindungsstraßen FÜs 4 und Steinacher Straße sowie im direkten Umfeld des Einrichtungszentrums.</p> <p>Zu 6.1.  Eine direkte Anbindung des Grundstückes an den ÖPNV ist derzeit nicht vorhanden. In ca. 500 Metern Entfernung vom Standort befinden sich jedoch 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 Haltestelle „Vach“ der Deutschen Bahn.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn ist jedoch - gegen den Willen der Stadt Fürth - östlich des Projektgrundstücks eine neue Trassenführung der S-Bahnlinie Nürnberg-Forchheim geplant. Ein Haltepunkt soll, in unmittelbarer Nähe zum Projektgrundstück eingerichtet werden. Eine zukünftige Anbindung an den ÖPNV wäre damit gewährleistet.</p>
--	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>6.2. Eine Erschließung durch die S-Bahn ist derzeit nicht abzusehen.</p> <p>6.3. Durch die Zunahme des motorisierten Verkehrs im Fürther Norden resultiert auch eine zusätzlich Schadstoffbelastung. Das gilt ebenfalls für das aus den Stickoxiden entstehende Ozon. Der zusätzliche Verkehr erhöht auch die Lärmbelastung in dem schon vorbelasteten Gebiet.</p>	<p>Zu 6.2. Die Aussage ist insoweit korrekt. Dem ist aus verkehrsplanerischer Sicht nichts hinzuzufügen.</p> <p>Zu 6.3. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wurde berücksichtigt. 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 werden in einem eigenen Gutachten betrachtet. Es wird auf die Ausführungen der Lufthygienischen Untersuchung (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) der Firma iMA, Richter und Röckle, Niederlassung Stuttgart vom Februar 2004 und vom Juni 2012 verwiesen. In den Gutachten von 2004 wie auch 2012 wurde 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“. Datengrundlage waren die Angaben der Verkehrszahlen, die durch das Büro Prof. Kurzak im Rahmen des Verkehrsgutachtens erarbeitet worden sind.  Eine erhebliche Steigerung der Luftschadstoffbelastung durch Realisierung der Planung kann deshalb nicht abgeleitet werden. „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 (19) geeignet sind, nach Art, Dauer oder Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“</p>
---	--

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>6.4. Der neue Straßen-Anschluss von Nürnberg her verbraucht weitere Fläche und zieht Verkehr aus dem Nürnberger Norden zum Autobahnanschluss an.</p> <p>6.5. Die geplante Verkehrserschließung verursacht eine weitere Belastung für die Ortsteil, Stadeln, Mannhof und Vach. Es entsteht eine Verkehrszunahme auf der Herboldshofer Straße, der Stadelner Hauptstraße, am Fischerberg und über die Brückenstraße.</p> <p>6.6. Nachdem das Möbel-Höffner Sortiment nicht alle Ansprüche erfüllt, werden nicht alle Fahrten zu auswärtigen Möbel-Märkten, wie: z.B. Möbel-Neubert bei Bamberg, entfallen.</p>	<p>Wesentliche Belastungen bzgl. Lufthygiene und Lärm wurden nicht aufgezeigt. Änderungen ergeben sich nicht.</p> <p>Zu 6.4. Die Aussage ist insoweit korrekt. So wird in diesem Zusammenhang auf die Verkehrsuntersuchungen des Prof. Dr.- Ing. Kurzack verwiesen (diese sind Anlage der Begründung). Dieser kommt u.a zu dem Ergebnis, dass die Anschlussstelle neben der Erschließung des Einrichtungszentrums auch einer besseren Anbindung der Ortsteile Großgründlach, Boxdorf, Sack, Stadeln etc. an die A 73 dient. Dies bewirkt, dass ein Teil des Quell-/ Zielverkehrs dieser Ortsteile in Richtung Nürnberg / Fürth, der bisher über das nachgeordnete Straßennetz abgewickelt wurde, von der A 73 „angezogen“ wird, wodurch das nachgeordnete Straßennetz und die dazugehörigen Ortsdurchfahrten entlastet werden.</p> <p>Zu 6.5. In diesem Zusammenhang wird auf die Verkehrsuntersuchungen des Prof. Dr.- Ing. Kurzack verwiesen (diese sind Anlage der Begründung). Dieser kommt u.a zu dem Ergebnis, dass die Anschlussstelle neben der Erschließung des Einrichtungszentrums auch einer besseren Anbindung der Ortsteile Großgründlach, Boxdorf, Sack, Stadeln etc. an die A 73 dient. Dies bewirkt, dass ein Teil des Quell-/ Zielverkehrs dieser Ortsteile in Richtung Nürnberg / Fürth, der bisher über das nachgeordnete Straßennetz abgewickelt wurde, von der A 73 „angezogen“ wird, wodurch das nachgeordnete Straßennetz und die dazugehörigen Ortsdurchfahrten entlastet werden. Die Entlastung wird jedoch teilweise durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Einrichtungszentrums kompensiert. Belastungszunahmen ergeben sich lediglich auf den West- Ost- Verbindungsstraßen FÜs 4 und Steinacher Straße sowie im direkten Umfeld des Einrichtungszentrums.</p> <p>Zu 6.6. Dieser Aussage ist entgegenzustellen, dass auch eine sehr hohe Anzahl an Fahrten zu auswärtigen Möbel- und Einrichtungshäusern entfallen werden, da nunmehr auf wesentlich kürzerem Wege eine verkehrstechnisch über die neue Autobahnanschlussstelle gut erschlossene Einkaufsmöglichkeit angeboten wird. Das besagte Möbel- und Einrichtungshaus bei Bamberg dürfte sich lediglich durch das quantitative Sortimentsspektrum von dem geplanten Einrichtungszentrum der Firma Höffner unterscheiden.</p>
---	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>7.)          Die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Ballungsraum werden durch die außerstädtische Groß-Verkaufsfläche und die Schaffung von Ausgleichsflächen erheblich reduziert. Durch die Projekte und die dazu verkauften Grundstücke gehen ca. 14 Hektar guter Ackerboden unwiederbringlich verloren.</p> <p>Die hier noch existierenden Landwirte müssen zu ihren Feldern immer weitere Strecken zurücklegen. Das erhöht das landwirtschaftlich verursachte Verkehrsaufkommen.</p> <p>8.)          Die freie Zugänglichkeit zur Natur wird behindert durch einen weiteren Baukörper und die Parkplätze. Eine Freizeitnutzung, wie Radfahren, Spaziergehen oder Reiten ist kaum mehr möglich oder interessant.</p> <p>9.)          Das beantragte Einrichtungszentrum, der Bau- und Gartenmarkt und das Teppichhaus bei Steinach ist für die Stadtentwicklung nicht notwendig. In Fürth und der näheren Umgebung befinden sich in ausreichender Anzahl derartige Geschäfte.          Zudem sind Groß-Einkaufszentren abzulehnen, da sie die Versorgung mit Produkten nicht wohnortnah und auch nicht innenstadtnah anbieten. Der schwierige Umbauprozess der In-</p>	<p>Zu 7.)          Das Vorhaben befindet sich in einer städtebaulich integrierten Ortsrandlage. Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes bedeutet den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, der bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung abgewogen wurde. Die planerische Grundkonzeption wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirksam.</p> <p>Die betroffenen Landwirte haben bereits im Vorfeld ihre landwirtschaftlichen Grundstücke an den Investor bzw. den Bauherrn des geplanten Einrichtungshauses verkauft bzw. einen nicht unerheblichen finanziellen Ausgleich dafür erhalten. Somit besteht für Sie die Möglichkeit, sich durch zusätzlichen Flächenzukauf ortsnahe gelegene und somit ggf. auch zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen anzueignen. Seitens der Steinacher bzw. Herboldshofer Landwirte wurden diesbezüglich auch keine Einwendungen vorgebracht.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen im BBP ergeben sich nicht.</p> <p>Zu 8.)          Hinsichtlich des Standortes ist anzuführen, dass es sich hier nicht um einen hochwertigen Naturraum mit hohem Freizeitwert, sondern um ein Sondergebiet mit derzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung handelt, das durch die A73, den vorhandenen Gewerbegebieten Schmalau und Bislohe sowie der Ortslage Steinach begrenzt wird. Weiter sind hier bereits seit Jahrzehnten städtebauliche Missstände zu beklagen, die u. a. auch zu den früheren Konzepten für einen gemeinsamen Gewerbepark geführt haben. Zu nennen sind hier strukturelle städtebauliche Probleme, wie z. B. die bestehende Gemengelage und die Lärmbelastung durch die A 73 verbunden mit einer unzureichenden bzw. unattraktiven Erschließung. Die hier benannte Freizeitnutzung fand u. E. nur sehr untergeordnet statt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen im BBP ergeben sich nicht.</p> <p>Zu 9.)          Das Einrichtungszentrum hat eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung der Stadt Fürth. Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sind mit der Ansiedlung von Möbel Höffner neben der Stärkungen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Fürth und der Bindung von bisher in die Nachbarstädte abfließender Kaufkraft, eine Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes sowie die Stärkung der kommunalen Finanzkraft verbunden.</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>nenstadt mit dem derzeitigen Verlust von vielen Verkaufsflächen, wird weiter behindert, wenn das Einkaufszentrum auf der "Grünen Wiese" bei Steinach kommt. (mit 7.500m<sup>2</sup> innenstadtrelevantem Sortiment)</p> <p>Das geplante Einrichtungszentrum hemmt somit die derzeit anlaufende Innenstadtaufwertung und stellt Investitionen an anderer Stelle in Frage. Die Einkaufsmöglichkeiten in der Fürther Innenstadt würde sich durch das neue Zentrum noch weiter verschlechtern, da weitere Geschäfte bei einem härter werdenden Wettbewerb schließen müssten. Zudem werden weitere Flächen in Fürth aufgrund von Geschäftsbrachen vermutlich längere Zeit leer stehen. Zusätzliche Leerstände von Läden und Märkten sind zu erwarten.</p> <p>10.) Die weitere Versiegelung und der Straßenbau verändert den Wasserhaushalt im Boden. Der</p>	<p>Die planerische Grundkonzeption der Stadtentwicklung wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirksam.</p> <p>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 Fachmarktzentruns, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch vertretbar und städtebaulich unbedenklich.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es werden weiterhin keine rechtlich erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Fürther Innenstadt erwartet.</p> <p>Zu 10.) Wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird in</p>
--	--

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>Wasserhaushalt würde durch großflächige Versiegelung verändert werden, sodass sich auch die Standortfaktoren für Flora und Fauna verändern.</p>	<p>der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt. 1.5 (Belastungen und Bindungen), Punkt 4.5.2 (Schutzgebiete), Punkt 4.6.4 (Genutztes Grundwasser) und Punkt 4.9.4 (Schutzgut Wasser) ausreichend beschrieben.</p> <p>Die Standortfaktoren für Flora und Fauna verändern sich durch die Realisierung des Einrichtungszentrums. Die Auswirkungen auf Flora und Fauna wurde u.a. im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 390 erhoben. 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, Kammolch), Libellen (Grüne Keiljungfer) ausgeschlossen werden kann bzw. nicht nachgewiesen wurde. Ein Vorkommen bzw. ein Nachweis von schützenswerten, Käfern, Tag- und Nachtfaltern, 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.</p> <p>Im Falle der im Wirkungsbereich potenziell vorkommenden Gebäudefledermausarten war eine Überprüfung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf mögliche Fledermausquartiere und auf Fledermausbesatz vor Baubeginn sowie ggf. Weiterversorgung durch einen Fledermausexperten erforderlich. Die Gebäude wurden dementsprechend geprüft. „Bedeutsame Fledermausquartiere und Brutvogelvorkommen im Gebäudebestand können mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden“ Weiteren Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor.</p> <p>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.</p> <p>Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotopstrukturen.</p> <p>Zur Vermeidung des Eintretens von Schädigungsverböten nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V.</p>
--	--

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>Der Grundwasserpegel steht sehr hoch an. Auch eine neu anzulegende Abwassertrasse muss auf Umweltverträglichkeit untersucht werden. Die Beeinträchtigung auf den Bucher Landgraben soll untersucht werden.</p> <p>11.) Die Trinkwasserversorgung der infra Fürth, ehemals Wasserversorgung Knoblauchsland wird verschlechtert durch weitere Emissionen aus dem Straßenverkehr beeinträchtigt.</p> <p>12.) Das Landschaftsbild und das Eintrittstor nach Fürth wird mit klotzförmigen Baukörpern verhandelt. Der Bauplatz befindet sich auf einer leichten Kuppe und ist weithin zu sehen. Es wird die Ortsansicht von Steinach verdeckt. Es wird ein weiterer Blick über eine freie Landschaft verbaut“</p>	<p>m. Abs. 5 BNatSchG für Freiflächenbrüter, wie den Kiebitz (<i>Vanellus vanellus</i>) u.a. werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, CEF- Maßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG) eingestellt. Die vorgesehene CEF-Maßnahme nördlich der FÜs 4 entspricht den Entwicklungszielen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Fürth (2001) bzw. der Sandachse Franken.</p> <p>Der hohe Grundwasserstand ist bekannt und wird bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird letztendlich die ordnungsgemäße Entwässerung für das Vorhaben nachzuweisen sein</p> <p>Zu 11.) Die infra Fürth wird am Verfahren beteiligt. Die hier eingehenden Anregungen werden entsprechend behandelt.</p> <p>Zu 12) Die Aussagen von Frau Galaske zum Landschafts- und (Orts)bild von Steinach werden zur Kenntnis genommen. Der Aussage, dass es sich bei Steinach um einen Ortsteil in der freien Landschaft handelt, kann nicht zugestimmt werden. Neben dem Frankenschnellweg im Westen und dem Industriegebiet „Schmalau“ im Osten wird das Plangebiet nach Westen zukünftig durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg / Ebersfeld und nach Osten durch die geplante S- Bahn Ausbaustrecke Nürnberg / Forchheim begrenzt. Die Inanspruchnahme des fraglichen Bereiches war darüber hinaus z. T. bereits auch im Rahmen der Planungen des Zweckverbandes für den Gewerbepark Nürnberg / Fürth / Erlangen vorgesehen. Außerdem sind die Flächen in dem seit dem 29.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth bereits als Sonderbauflächen dargestellt. Dennoch hat die Stadt Fürth in der Vergangenheit alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine planungsrechtlich „vorbereiteten“ Flächen existieren, die dieses von der Stadt Fürth gewünschte Vorhaben ermöglichen würden. Die genannten Beeinträchtigungen der optischen Prägung von Steinach sind zwar nicht vollständig ausgleichbar, letztendlich überwiegen im vorliegenden Fall die wirtschaftlichen Belange (Schaffung von 400 Arbeitsplätzen für Fa. Höffner und den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt, verbunden mit dem entsprechenden Steueraufkommen). Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild sind unter Bezug auf das</p>
--	--

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

	Frau Galaske behält sich weitere Einwendungen vor.	<p>Gestaltungskonzept des Einrichtungszentrums, den Umweltbericht, die die grünordnerischen Festsetzungen und die aufgrund des Eingriffs- und Ausgleichsgutachtens festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen unter Abwägung aller Belange als vertretbar einzustufen.</p> <p>Es werden keine ich erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 65	<p><b><u>Gewässerschutzbeauftragter der Stadt Fürth, 17.09.2012</u></b>            „Zur Zeit ist das o.g. Baugebiet nicht erschossen.</p> <p>Erst durch die geplante Erstellung eines Erschließungsvertrages, der insbesondere die entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen regelt, mit den entsprechenden Verpflichtungen, kann die abwassertechnische (z.B. auch die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge) Erschließung gesichert werden“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der entsprechende Erschließungsvertrag gewährleistet eine ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung durch den Investor (Fa. Krieger) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 390.</p> <p>Die Stellungnahme des Gewässerschutzbeauftragten der Stadt Fürth wird zur Kenntnis genommen, Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 67	<p><b>Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz, 18.10.2012:</b></p> <p>I. Aus der Sicht des Naturschutzes wird zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)          „Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung von ifuplan (Mai 2012) kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Plangebiet vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG nur unter Einbeziehung der vorgesehenen konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie von vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensräume vermieden werden können.</p> <p>Als sog. CEF-Maßnahmen sind für die geschützten Freiflächenbrüter Kiebitz, Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Feldschwirl, Rohrweihe und Rebhuhn eine Umwandlung von Acker in Trockenrasen und extensive Wiesen auf einer Fläche von ca. 1,753 ha nördlich der Herboldshofer Straße vorgesehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der Brut- und Lebensräume besonders der Kiebitze und Feldlerchen aufgrund von planfestgestellten Baumpflanzungen im Süden des Gebietes (Planfeststellungsbeschluss zum Autobahnanschluss vom 07.07.2011), der vorhandenen Hochspannungsleitung und der zusätzlichen Zerschneidung des Landschaftsraumes durch die geplante S-Bahn Trasse nicht wirksam. Dies wurde bereits 2008 im Bebauungsplanverfahren von der Umweltplanung (Fr. Preinl, Stellungnahme vom 15.12.2008 bzw. Herrn Gerdenitsch, Stellungnahme vom 14.01.2009) und der Höheren Naturschutzbehörde (Stellungnahmen vom 05.12.2008 und 2709.2012) thematisiert. Kiebitze und Feldlerchen benötigen als Brutrevier offene (möglichst gehölzfreie) großflächige Landschaftsräume, der Kiebitz zudem ein ausreichendes Angebot an feuchten Mulden. Diese Habitatansprüche wurden auch im vorliegenden Gutachten von ifuplan (siehe z.B. saP vom 29.05.2012, Seite 21 ganz unten) bestätigt. Zudem wurde in dem Gutachten (Seite 23, ganz oben) angeführt, dass der Kiebitz mit seinem Bruthabitat mindestens 30 m Abstand zu Störungsquellen wie Verkehrs-, Fuß- und Radwegen hält.</p> <p>Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Herboldshofer Straße, im Umgriff der Bundesautobahn A 73, nördlich der Baumpflanzungen am Kreisverkehr (Planfeststellungsbeschluss) und</p>	<p>Zu 1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)          Der Hinweis bzgl. der Ungeeignetheit der Fläche wurde von Seiten der Fachplaner (ifuplan, München) untersucht und abgewogen. Hierfür wurde zur aktuellen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 29.05.2012 nochmals eine Beurteilung des beauftragten Fachbüros ifuplan, München eingeholt.</p> <p>„Wie die im Zuge der Planung der S-Bahn durchgeführte faunistische Kartierung (Laukhuf 2008) belegt hat, wird die Feldflur nördlich von Kronach, beidseits des Frankenschnellweges, aufgrund der offenen, strukturarmen Landschaft mit der großräumigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von den Bodenbrütern als Habitat insgesamt sehr gut angenommen. Hier wurden Brutnachweise von Bodenbrütern in vergleichsweise hoher Dichte nachgewiesen. Dies betrifft auch die Autobahn nahen, durch Lärm und optische Störungen vorbelasteten Bereiche, in denen in einem geringen Abstand zum Fahrbahnrand bzw. zu den die Autobahn begleitenden Gehölzbeständen Brutreviere der Feldlerche, des Kiebitzes, der Schafstelze und des Rebhuhns (Mindestabstand ca. 50 m) nachgewiesen wurden. Der Schwerpunkt des Vorkommens der Bodenbrüter liegt dabei nördlich der Herboldshofer Straße (FÜs 4) und südlich von Steinach.</p> <p>Da die CEF-Maßnahme auf Stützung und Förderung der betroffenen Bestände abzielen soll und im Bereich der betroffenen Population anzusetzen ist, bietet sich an, die großen, offenen intensiv ackerbaulich genutzten Landschaftsbereiche nördlich der Herboldshofer Straße als Habitate von Bodenbrütern aufzuwerten. Der aus zwei durch die geplante S-Bahn getrennte Teilflächen bestehende Maßnahmenbereich steht in einem räumlichen Bezug und in einer direkten funktionalen Beziehung zum Ort des Eingriffs.</p> <p>Gemäß der Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (Garniel &amp; Mierwald 2010) können CEF-</p>

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

unter einer Hochspannungsleitung ist die Eignung der Ausgleichsflächen als Bodenbrüterlebensraum sehr zweifelhaft. Besonders kritisch ist aber aus fachlicher Sicht die Zerschneidung des "Maßnahmenraumes" durch die S-Bahn- Trasse zu sehen, die hier aufgrund des notwendigen Brückenbauwerkes auf einem hohen Damm läuft (ebenfalls mit dichter Gehölzpflanzung).

Gehölze und Bäume sind hervorragende Ansitzwarten für Fressfeinde der bodenbrütenden Vögel, womit die Attraktivität des angebotenen Lebensraumes für Bodenbrüter deutlich eingeschränkt und der Bruterfolg von vornherein reduziert wird.

Die fehlende Berücksichtigung der Auswirkungen, der im Planfeststellungsverfahren befindlichen Bahntrasse auf die artenschutzrechtliche Eignung der Flächen, wird aus hiesiger Sicht als schwerwiegender Fehler bei der Bearbeitung - der artenschutzrechtlichen Prüfung gesehen.

Fazit:

Für einen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Ausgleich, sind die Flächen geeignet. Als Flächen für die Umsetzung der artenschutzrechtlich notwendigen CEF-Maßnahmen, sind sie aber aus fachlicher Sicht unbrauchbar. Diese Bedenken des OA können ausgeräumt werden, wenn die in der saP beschriebenen CEF-Maßnahmen auf einer anderen Fläche von ca. 1,75 ha, welche den beschriebenen Störeinflüssen nicht ausgesetzt ist, hergestellt werden.

Maßnahmen zur Effektivitätssteigerung gebündelt mit entsprechenden Maßnahmen aus anderen Projekten umgesetzt werden sowie die Attraktivität einer Ausgleichsfläche durch den räumlichen Anschluss an bereits besiedelte Gebiete gesteigert werden. Die vorgesehene CEF-Maßnahme stellt einen Teilbereich der großflächigen Gesamtmaßnahme im Bereich des Herboldshofer und des Schmalau Grabens dar, die u.a. auf die Optimierung der Lebensräume von Bodenbrütern ausgerichtet ist.

Durch Umwandlung von Äckern in Trockenbiotop, Extensivwiesen und Buntbrachen auf einer insgesamt 1,753 ha großen Fläche kann eine Verbesserung des Bruterfolges der Wiesenbrüter erreicht werden. Westlich der geplanten S-Bahntrasse grenzt ein Teilbereich der vorgesehenen CEF-Maßnahme an die bereits planfestgestellte 1,045 ha große CEF-Maßnahme für das Bauvorhaben AS BAB A73 Fürth-Steinach an, die eine Entwicklung von Trockenstandorten und Optimierung der Lebensräume der Bodenbrüter und Zauneidechse vorsieht. Durch die benachbarte Lage beider CEF-Flächen entsteht ein knapp 2 ha großer, zusammenhängender Trockenstandort, der von Bodenbrütern als Brut- und Nahrungshabitat genutzt werden kann. Östlich der geplanten S-Bahn grenzt die 0,876 ha große Teilfläche der CEF-Maßnahme an die städtischen Ausgleichsflächen für das Ökokonto der Stadt Fürth, die sich nach Norden großräumig fortsetzen. Somit wird dem Planungsziel Aufbau und Förderung des Biotopverbundes, v.a. von Sandlebensräumen entsprochen. Das Konzept wurde mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fürth abgestimmt.

Die Regierung von Mittelfranken, SG 51 hat für die saP sowie die CEF-Maßnahme, die direkt nördlich an die CEF 1 angrenzt, im Zuge der Planfeststellung für den Neubau der Anschlussstelle Steinach an der BAB A 73 folgende Stellungnahme am 08.10.2009 verfasst: "Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen bzw. zu ersetzen. Das gleiche gilt für die konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen, die aus den Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung hervorgehen. Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe ausgeglichen und sowie keine Verbotstatbestände nach" 42 BNatSchG Abs. 1 erfüllt sind".

Die Bahnanlagen stellen Lebensräume bzw. Teillebensräume für diverse Vogelarten dar. Hinsichtlich der Wirkung von Bahnanlagen weist die Literaturstudie des EBA "Hinweise zur ökologischen Wirkungsprognose in UVP, LBP und FFH-Verträglichkeitsprüfungen bei Aus- und Neubaumaßnahmen von Eisenbahnen des Bundes" (EBA 2004, Hinweis vom 06.11.2006) für

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

das Rebhuhn und die Feldlerche ein häufiges Vorkommen in den Staudenfluren am Bahndamm bzw. in an Bahngleise angrenzenden Saumstrukturen aus, wobei in Trassennähe vorkommende Tiere zu einem vergleichsweise geringen Anteil auch zu den Kollisionsoptionen zählen. Erhebliche Auswirkungen des Schienenlärms auf die Avifauna dürften nur bei einer begrenzten Zahl von Arten und nur bei einer sehr hohen Verkehrsdichte anzunehmen sein. Die Bodenbrüter, wie z.B. Kiebitz und Feldlerche reagieren weniger auf Lärmimmissionen als vielmehr auf optische Signale und Kulissen (Garniel & Mierwald 2010). Das Rebhuhn hält sich dagegen in der Deckung hoher Vegetation auf und ist somit gegen optische Störungen wenig anfällig.

Für die Brutplatzwahl sind andere Faktoren entscheidender als der Verkehrslärm. Nach Garniel, A., Daunicht, W.D., Mierwald, U. & Ojowski, W. 2007 sind bei Bodenbrütern die Effektdistanzen zu Eisenbahntrassen geringer als bei den Straßen. Die starke Zunahme der Störungen der Bodenbrüter in der freien Landschaft ist auf Menschen zurückzuführen, die die Räume mit bzw. entlang schwächer befahrenen Straßen als Fußgänger, insbesondere mit freilaufenden Hunden, und als Fahrradfahrer häufiger nutzen und aus großer Entfernung für die Vögel sichtbar sind.

Im ABSP Stadt Fürth ist zum Schutz von Lebensräumen folgendes Ziel genannt: „Pufferstreifen sollen die Funktion erfüllen, menschliche Störungen von empfindlichen Lebensräumen z.B. von bodenbrütenden Vogelarten (Kiebitz und Rebhuhn) fern zu halten.“ Die Baumpflanzung entlang der Straße FÜs 4 sowie die Strauchpflanzung entlang des parallel zur künftigen S-Bahn verlaufenden Weges sollen diesem Ziel Rechnung tragen. Da die überwiegende Maßnahmenfläche als Trockenrasen zu gestalten ist, wird davon ausgegangen, dass die Vegetation zur Brutzeit kurz sein wird und der wichtigste Gefährdungsfaktor - die Zerstörung der Gelege durch frühe Mahdtermine - dadurch entfällt.

Eine Zerschneidung bisher zusammenhängender Habitatflächen durch die geplante S-Bahn tritt nicht ein. Die Planung der S-Bahn-Trasse ist hinreichend verfestigt und wurde daher bereits bei der Maßnahmenplanung für die AS Fürth-Steinach als Bestand zu Grunde gelegt. Es besteht daher keine Gefahr, dass die auf einer Bahnseite verbleibenden Flächen die Mindestansprüche der Zielarten nicht mehr erfüllen und dass das Revier aufgegeben wird. Vielmehr werden zwei voneinander unabhängige Flächen mit Anbindung an bereits bestehende Biotop in ihrer Lebensraumfunktion für die Bodenbrüter aufgewertet.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Nicht-Eignung der vorgesehenen Fläche als CEF-Maßnahme wird jedoch insofern berücksichtigt, dass um den Kompensationserfolg deutlich zu verbessern weitere Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha zusätzlich als Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.</p> <p>Die 1,7 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 muss, dass die erforderlichen Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Geländemulden herstellen, Beseitigung von Gehölzen) auch durchgeführt werden können...“</p> <p>Folgende für Bodenbrüter geeignete Maßnahmen sind in den Flächen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anlage von Geländemulden durch Oberbodenabtrag (Abfolge von temporären Flachwasserbereichen, Vernässungsbereichen und Aushagerungsbereichen durch unterschiedliche Abgrabungstiefen) in den am Graben angrenzenden Flächen</li><li>- Umwandlung Acker in Extensivgrünland ohne Oberbodenabtrag</li><li>- auf den Stock setzen der am Graben, in unmittelbarer Nähe der Flächen stehenden Gehölze</li><li>- Anlage von Lerchenfenstern, Blühstreifen, Schwarzbrachestreifen in den weiter vom Graben entfernten Bereichen.</li></ul> <p>Diese Flächen erfüllen bzgl. der Vogelarten Feldlerche und Kiebitz die naturschutzfachliche Eignung als Ausgleichsflächen in vollem Umfang.</p> <p>Mit Schreiben (E-Mail) vom 22.11.2012 hat das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz bestätigt, dass die einen zusätzlichen Ausgleich vorgesehenen Grundstücksflächen für CEF- Maßnahmen „Freiflächenbrüter“ geeignet sind.</p>
--	--

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (PROJEKT 4; aufgestellt am 11.10.2006, zuletzt geändert am 07.07.2012)</p> <p>Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird auf die Verfügung des Ordnungsamtes vom 19.07.2004 und die Verfügungen der Umweltplanung vom 23. Juli 2004, 20.03.2007 und vom 15.12.2008 verwiesen. Der wesentliche Kritikpunkt an der Bilanzierung war die, Anrechnung der Dachbegrünung in einem, der Höhe der Gebäude nicht angemessenen Maß. Diese Beanstandung wurde in der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung vom 05.07.2012 weiterhin nicht berücksichtigt.</p> <p>Der mit dem Bauvorhaben verbundene Totalverlust von Natur und Landschaft (10 ha Vollversiegelung, gut 2 ha Teilversiegelung) wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend kompensiert. Fast ein Drittel des Ausgleichs (11920 Wertepunkte /29.800 m<sup>2</sup>, damit fast 100% der Dachfläche des Einrichtungszentrums und 50% der Dachfläche des Bau- und Gartenmarktes) wird über die Anlage extensiver Dachbegrünung erzielt. Außerdem wird im Bereich der Stellplätze eine Überschreitung der eigentlich maximal zulässigen GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Diese Überschreitung wird durch die Anlage der großflächigen Dachbegrünung gerechtfertigt.</p> <p>Im vorliegenden Verfahren können positive Einflüsse der Dachbegrünung vornehmlich auf die Schutzgüter Wasser und Klima festgestellt werden. Die Funktion einer Dachbegrünung als Trittsteinbiotop im Biotopverbund, ist auf einem 21 m hohen Gebäude erheblich eingeschränkt, ebenso wenig kann der Eingriff in das Landschaftsbild mit der Dachbegrünung aufgewogen werden. Deshalb ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine korrigierende Zusatzbewertung vorzunehmen und der für die Dachbegrünung anzusetzende Wertefaktor entsprechend herabzusetzen.</p> <p>Außerdem ist zu beachten, dass eine Aufnahme der Dachflächen in die Ausgleichsbilanzierung, eine künftige Solarenergie-Nutzung grundsätzlich ausschließt (bzw. eine spätere Installation von Solarmodulen wegen der damit verbundenen Beeinträchtigung der Dachbegrünung einen nachträglichen Ausgleichsbedarf bewirkt).</p> <p>Die Eingrünung im Südosten des Einrichtungshauses wurde gegenüber früheren Planungen</p>	<p>Zu 2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (PROJEKT 4; aufgestellt am 11.10.2006, zuletzt geändert am 07.07.2012)</p> <p>Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte auf Grundlage der Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth (NKS). Die NKS gibt vor, dass die Rahmenbedingungen bei Eingriff und Ausgleich im Regelfall gleich zu bewerten sind, d. h. wenn auf der Grundlage der NKS ein Eingriff bewertet wird, dann ist dieser unter den gleichen objektiven bzw. quantitativen / qualitativen Bewertungsmaßstäben auch ausgeglichen.</p> <p>Der Werteindex für extensiv wie auch intensiv begrünte Dachflächen liegt im Bestand (Eingangswert), wie auch in der Entwicklung bei Faktor 0,4 und wurden so in Ansatz gebracht. In dieser Bewertung ist berücksichtigt, dass auf der einen Seite die Funktion einer Dachbegrünung als Trittsteinbiotop im Vergleich zu ebenerdigen Grünflächen eher eingeschränkt ist, auf der anderen Seite aber positive Auswirkungen auf andere Schutzgüter wie Klima und Wasser erzielt werden können. Weitere Differenzierungen nach Gebäudehöhe oder Ausdehnung der Dachbegrünung sind nicht vorgesehen und auch nicht geboten. Die durch den Bebauungsplan Nr. 390 ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft weisen auch keine besondere Intensität auf, die nach den Vorgaben der NKS eine korrigierende Zusatzbetrachtung erforderlich machen könnten. Im Umweltbericht wird ausführlich und überzeugend dargelegt, dass das Plangebiet sowohl für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotopstrukturen als auch für das Schutzgut Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung besitzt.</p> <p>Die grundsätzliche Bewertung von bestehenden und zu entwickelnden Flächen erfolgte in Absprache mit der Stadt Fürth. Richtschnur waren hierfür u.a. vergleichbare Vorhaben (IKEA). Bereits im Rahmen der ersten Auslegung wurde von Seiten des Ordnungsamtes mit dem Schreiben vom 14.05.2008 die Ermittlungsmethodik bestätigt. <i>„Die vorgelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar und sachlich wie rechnerisch richtig. Es ergeben sich somit keine weiteren Forderungen.“</i>)</p> <p>Eine mögliche Solarenergienutzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es wird auf die Grundzüge des Grünflächenkonzeptes verwiesen.</p>
--	---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

noch einmal deutlich reduziert, Damit entsteht eine große Lücke, die den Blick auf eine große, versiegelte Fläche freigibt. Eine angemessene Eingrünung des Einrichtungshauses ist aus hiesiger Sicht deshalb nicht gewährleistet "und die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild kann in keiner Weise kompensiert werden. Überdies entsprechen die vorgesehenen Pflanzflächen hiesigen Erachtens teilweise nicht den Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth. Deren Einhaltung ist aber für die gute Entwicklung der Pflanzungen zwingend erforderlich. Grundsätzlich ist in den textlichen Festsetzungen festzulegen, dass abgängige Pflanzen regelmäßig und dauerhaft zu ersetzen sind.

In den Planungen von 2012 wurde die Ausführung des Regenrückhaltebeckens nicht weiter konkretisiert. Rückhaltebecken als techn. Bauwerke mit entsprechender Einzäunung wären in der Bilanzierung entsprechend zu bewerten.

Bei der Ausführung der Parkplätze und Verkehrsflächen ist sicherzustellen, dass Tausalze keinesfalls in die bepflanzten Grünflächen zwischen den Parkplätzen oder sonstige Grünflächen eindringen können. Die Lage der Versickerungsmulden die gemäß Entwässerungskonzept Wasser aus den Parkplätzen und Verkehrsflächen abführen sollen, ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich.

Die Abweichung von der Stellplatzverordnung der Stadt Fürth ist entsprechend in die textli-

„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“.

Die Aussagen zum Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen. Neben dem Frankenschnellweg im Westen und dem Industriegebiet „Schmalau“ im Osten wird das Plangebiet nach Westen zukünftig durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg / Ebensfeld und nach Osten durch die geplante S- Bahn Ausbaustrecke Nürnberg / Forchheim begrenzt. Insgesamt befindet sich das betroffene Plangebiet innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Qualität. Das Landschaftsbild ist bereits beeinträchtigt und in seiner Wertigkeit als vergleichsweise gering einzustufen. Belebende landschaftliche Strukturelemente sind hier nicht vorhanden

Die Inanspruchnahme des fraglichen Bereiches war darüber hinaus z. T. bereits auch im Rahmen der Planungen des Zweckverbandes für den Gewerbepark Nürnberg / Fürth / Erlangen vorgesehen. Außerdem sind die Flächen in dem seit dem 29.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth bereits als Sonderbauflächen dargestellt.

Die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth sind bei Ausschreibung und Bauleitung zu beachten. Ein entsprechender Vermerk befindet sich unter den textlichen Hinweisen auf dem Planblatt des Bebauungsplanes.

Es wurden keine Rückhaltebecken bilanziert.

Wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Planung der Stellplatzanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Auch die Bepflanzung der Stellplätze wird im Rahmen der Baugenehmigung geklärt.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p>chen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen. Unter Punkt 8.1 sind die Formulierungen der Begründung zum Bebauungsplan" (S. 84) zu übernehmen. Dort ist die Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum und 4 Heckenpflanzungen pro 12 Stellplätzen vorgesehen.</p> <p>Der Verursacher von Eingriffen ist gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Errichtung eines Werbepylons von 47 Metern Höhe äußerst kritisch gesehen. Hiesigen Erachtens kann der verfolgte Zweck auch mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden, zudem wäre dieser zusätzliche Eingriff ins Landschaftsbild gesondert in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu bewerten.</p> <p>Im Zuge der Eingriffsminimierung sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerdem Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an Glasflächen und Maßnahmen zur "Minimierung" von Lichtverschmutzung verbindlich festzuschreiben.</p> <p>Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der nachweist, dass die grünordnerischen Maßnahmen, die die Grundlagen für die Eingriffs- I Ausgleichsbilanzierung bilden, entsprechend umgesetzt werden.</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden. Ausgleichsflächen in Privateigentum sind außerdem durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.</p>	<p>Der Pylon wird auf max. 33m festgesetzt und bei der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft berücksichtigt. Eine gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.</p> <p>Falls bei Glasflächen Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag erforderlich werden wird vorschlagen diese, wie auch etwaige Maßnahmen zur "Minimierung von Lichtverschmutzung", im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart, der zwischen dem Investor bzw. Bauherrn (Firma Krieger) und der Stadt Fürth abgeschlossen wird.</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
S 71	<p><b><u>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürth-Stadt, Mohrenstraße 2, 90762 Fürth: 05.10.2012</u></b></p> <p>Der BUND Naturschutz nimmt im Folgenden zu der o.g. Planung Stellung:          „Der BUND Naturschutz lehnt die vorgelegten Bebauungspläne mit den nachfolgenden Begründungen ab, hält die in den bisherigen Stellungnahmen genannten Einwände auch entgegen der Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung in vollem Umfang aufrecht und fordert den Fürther Stadtrat zur Einstellung der Verfahren auf.</p> <p>Begründung:</p> <p><u>1. Unzureichende Darstellung der durchgeführten Änderungen</u>          Im Bebauungsplan-Entwurf Möbel-Höffner wurden eine Vielzahl von Änderungen durchgeführt. Diese sind jedoch nur im Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange aufgeführt, allerdings weitgehend in einer nichtssagenden Art und Weise. So sind diese Änderungen und ihre umweltbezogenen Auswirkungen nicht nachvollziehbar, so dass die Möglichkeit fehlt, dazu fachlich Stellung zu nehmen.          Was bedeutet z.B. die Aussage: „Anpassung der Gebäudehöhen ...“ Anpassung an was?          Der BUND Naturschutz kritisiert, dass damit die geplanten Änderungen und Erweiterungen vernebelt werden.</p> <p><u>2. Keine nachhaltige Stadtentwicklung</u>          Die Verlagerung riesiger Einzelhandelsflächen "auf die grüne Wiese", die maßlose Bodenversiegelung und die damit verbundene Förderung des Straßenverkehrs wären alles andere als nachhaltig und für Fürth strukturell falsche Weichenstellungen. Sie sind Ausfluss einer maßlosen und zerstörerischen Wachstumsideologie, die für viele unserer heutigen Umweltprobleme verantwortlich ist. Außerdem führt eine derartige Schwächung der zentralen Funktionen der Innenstadt zu vermehrten Umweltbelastungen (weitere Zersiedelung der Landschaft, zusätzlich ansteigendes Straßenverkehrs-Aufkommen).</p>	<p>Die hier vorgelegte Bewertung von Zusammenhängen und Abwägung behandelt ausschließlich die Belange des Bebauungsplanes Nr. 390 „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“.          Die Aufrechterhaltung der bisher erfolgten Einwände des BUND auch entgegen der Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung wird zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechende Beschlusslage der hierzu entscheidenden Gremien der Stadt wird verwiesen. Eine Einstellung des Verfahrens erfolgt nicht.</p> <p>Der Hinweis des Bund Naturschutz wird hiermit zur Kenntnis genommen, muss jedoch aufgrund der aktuellen Beschlusslage zurückgewiesen werden.</p> <p><u>Zu 1. Unzureichende Darstellung der durchgeführten Änderungen</u>          Der Bebauungsplan Nr. 390 lag mit Planfassung und Begründung vollständig im Beteiligungsprozess vor. Art und Umfang der Durchführung entsprach den üblichen Regelungen der Stadt Fürth. Eine fehlende Nachvollziehbarkeit der Planung ist nicht ersichtlich. Die eingegangenen Anregungen bestätigen die Nachvollziehbarkeit.          Eine Vernebelungstaktik der geplanten Änderungen durch die Stadt besteht nicht und wird daher zurückgewiesen.</p> <p><u>Zu 2. Keine nachhaltige Stadtentwicklung</u>          Das Einrichtungszentrum hat eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung der Stadt Fürth. Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sind mit der Ansiedlung von Möbel Höffner neben der Stärkungen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Fürth und der Bindung von bisher in die Nachbarstädte abfließender Kaufkraft, eine Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes sowie die Stärkung der kommunalen Finanzkraft verbunden. Die planerische Grundkonzeption der Stadtentwicklung wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirksam.</p>

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

### 3. Fehlender Nachweis für den Bedarf

Nach der Übernahme von Franken-Wohnland verfügt die Fa. Höffner über ein großes Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von ca: 25.000 m<sup>2</sup> an einem vergleichbaren Standort, so dass die durch diese Planung verursachten, schwerwiegenden Umweltauswirkungen nicht ausreichend begründet sind. Es fehlt somit ein stichhaltiger Nachweis für die unbedingte Notwendigkeit der im Weiteren genannten erheblichen Eingriffe und Belastungen.

### Zu 3. Fehlender Nachweis für den Bedarf

Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sind mit der Ansiedlung von Möbel Höffner neben der Stärkungen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Fürth und der Bindung von bisher in die Nachbarstädte abfließender Kaufkraft, eine Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes sowie die Stärkung der kommunalen Finanzkraft verbunden.

Hinsichtlich der besonderen Entwicklungsbedingungen des Standortes, die in gleicher Weise im Übrigen auch für die benachbarten Siedlungsbereiche auf Nürnberger Stadtgebiet gelten, ist anzuführen, dass bereits seit Jahrzehnten städtebauliche Missstände zu beklagen sind, die u. a. auch zu den früheren Konzepten für einen gemeinsamen Gewerbepark geführt haben.

Zu nennen sind hier strukturelle städtebauliche Probleme, wie z.B. die bestehende Gemengelage und die starke Lärmbelastung durch die A 73 verbunden mit einer unzureichenden verkehrlichen Erschließung. Das Fehlen einer direkten Anbindung der vorhandenen Gewerbegebiete Schmalau und Bislohe an die überörtlichen Verkehrswege bzw. an das Fernstraßennetz führt zu einer hohen Belastung der umliegenden Wohngebiete insbesondere durch den gewerblichen Schwerlastverkehr. Eine Lösung der bestehenden Probleme ist aus Sicht der Stadt Fürth nur durch eine städtebauliche Aufwertung des Standortes in Form einer Verbesserung der Infrastrukturausstattung in Verbindung mit baulichen Ergänzungen des Siedlungskörpers und der Errichtung von Schallschutzmaßnahmen möglich. Eine dieser Infrastrukturmaßnahmen ist die direkte Anbindung der A 73, die gleichermaßen die Standortqualität für bestehende und neu anzusiedelnde Betriebe verbessert und die Belastung von Wohnquartieren durch Schwerlastverkehr reduziert. Die im Zuge der Anschlussbauwerke zu errichtenden begleitenden Lärmschutzeinrichtungen werden darüber hinaus zur weiteren Entlastung insbesondere für den Ortsteil Herboldshof beitragen.

Die planerische Grundkonzeption wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirksam. Die o.g. Aspekte wurden somit schon 2006 von Seiten der Stadt höher gewichtet, als die durch die Planungen verursachten Umweltauswirkungen, die durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen ausgeglichen werden.

Ebenfalls bedeutsam für die verkehrliche Anbindung ist das derzeit im Planfeststellungsverfahren befindliche DB-Projekt zur Realisierung einer S-Bahn-Verbindung Nürnberg/Forchheim mit einem vorgesehenen Haltepunkt unmittelbar östlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Falls die im Planfeststellungsverfahren vorgesehene Trassierung trotz Ablehnung durch die Stadt realisiert wird, ist vorgesehen, diesen Haltepunkt stadtgebietsübergrei-

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p><u>4. Zweifelhafte Arbeitsplatzeffekte</u> Es wären mit dem Vorhaben auch, nur noch begrenzte Arbeitsplatzeffekte zu erwarten, da die Belegschaft im Wesentlichen am bestehenden Standort bereits vorhanden ist. Auch kann die Angabe einer bestimmten Zahl von "geplanten Arbeitsplätzen" kein Kriterium bei einer sachgerechten Abwägung sein, denn die entsprechenden Angaben des Vorhabensträgers sind unverbindlich und können von der Stadt Fürth überhaupt nicht eingefordert oder überprüft werden.</p> <p><u>5. Zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklungen</u> Auch für einen Baumarkt gibt es in Fürth keinen echten Bedarf mehr. Stattdessen muss im Zuge des zu erwartenden Verdrängungswettbewerbs mit der Entstehung von Investitionsruinen und städtebaulichen Fehlentwicklungen gerechnet werden, da schon das bisherige Wachstum der Verkaufsflächen nicht mehr von der Umsatzentwicklung gedeckt wird. (Aussage Landesverband des bayerischen Einzelhandels).</p>	<p>fend durch Verlängerung der Linien mit dem bestehenden Busnetz zu verknüpfen. Beide Projekte führen zu einer deutlichen Steigerung der Standortqualität, die den betreffenden Bereich auch für anspruchsvollere Nutzungen qualifiziert. Ihre Wirkung geht dabei weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 390 hinaus und erstreckt sich auch auf benachbarte Siedlungsbereiche nicht nur des Fürther sondern auch des Nürnberger Stadtgebiets. Nachdem mit der Ansiedelung der Fa. Höffner auch ein wesentlicher Beitrag zur Realisierung der Verkehrsprojekte geleistet wird, hat die Stadt Fürth ein großes Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 390. Auch wird auf die positive landesplanerische Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) hingewiesen, die in Verbindung mit der Planfeststellung zur BAB Anschlussstelle Fürth/Steinach und den Aussagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu diesem Bereich den bauleitplanerischen Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 390 bildet.</p> <p>Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich des fehlenden Bedarfs wird daher zurückgewiesen.</p> <p><u>Zu 4. Zweifelhafte Arbeitsplatzeffekte</u> Die Arbeitsmarktpolitik der Stadt Fürth ist nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich der Arbeitsplatzeffekte wird daher zurückgewiesen.</p> <p><u>5. Zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklungen</u> Die betriebswirtschaftliche Auseinandersetzung des Investors bzgl. der Standortwahl nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Fürth (Ausweisung von Sonderbauflächen und Bau einer neuen Autobahnanschlussstelle) wurden im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit eingestellt. Diese wurden vom Stadtrat beschlossen, von der Regierung von Mittelfranken genehmigt und sind somit ab 29.03.2006 wirksam. Bzgl. der Verkaufsflächen wird auf die positive landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) verwiesen. Der Handelsverband Bayern wird eigenständig am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich einer städtebaulichen Fehlentwicklung wird</p>
--	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p><u>6. Innenstadt-Schädlichkeit</u>  Die geplanten Festsetzungen der beiden Bebauungspläne sollen folgende Verkaufsflächen für innenstadtschädliche Randsortimente ermöglichen:</p> <p>Möbelhaus 7.500 m<sup>2</sup>  Baumarkt 2.900 m<sup>2</sup>  Gartenmarkt 2.500 m<sup>2</sup>  <u>Teppich-Kibek 1.200 m<sup>2</sup></u>  gesamt 14.100 m<sup>2</sup> für innenstadtschädliche Randsortimente</p> <p>Die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne sollen insgesamt eine Verkaufsfläche von 14.100 m<sup>2</sup> alleine für innenstadtschädliche Randsortimente ermöglichen: dies entspricht sowohl mehr als der Hälfte der gesamten Verkaufsfläche des City Centers in der Fürther Innenstadt als auch mehr als der Hälfte der Verkaufsfläche des geplanten Einkaufsschwerpunkts Rudolf-Breitscheid-Straße. Es ist davon auszugehen, dass der geplante Umsatz weitestgehend von Konkurrenzunternehmen abgezogen wird.</p> <p>Dies würde v.a. bei den Randsortimenten Einzelhandelsunternehmen in den Innenstädten der Umgebung und vor allem in der Fürther Innenstadt, massiv betreffen.  Nach Angaben des Landesverbands des bayer. Einzelhandels ist bereits seit Beginn der 90er Jahre der Umfang der Verkaufsflächen sehr stark angestiegen. Der Neubau des geplanten großflächigen Einkaufszentrums "auf der grünen Wiese", wie es in den vorliegenden Bebauungsplänen vorgesehen ist, würde für die Fürther Innenstadt und für zahlreiche ihrer Einzelhandelsbetriebe zu einer erheblichen Schwächung führen.</p> <p><u>7. Keine ausreichende Entwicklungsperspektive für die Fürther Innenstadt</u>  Dabei muss nicht nur ein Umsatzverlust für den zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich der Stadt ausgeschlossen werden. Es muss vielmehr auch die Möglichkeit bestehen, dass sich innenstadtrelevante Sortimente, die derzeit im Fürther Stadtzentrum unterrepräsentiert sind (wie z.B. Haushaltswaren) sich im Zuge einer Revitalisierung dort auch wieder ansiedeln können. Dies würde jedoch durch die Verwirklichung dieses Einzelhandelsgroßprojektes „auf der grünen Wiese“ auch für die Zukunft nahezu ausgeschlossen.</p>	<p>daher zurückgewiesen.</p> <p><u>Zu 6. Innenstadt-Schädlichkeit und zu 7. Keine ausreichende Entwicklungsperspektive für die Fürther Innenstadt</u>  Auf der Grundlage der positiven landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) sind als zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ folgende Verkaufsflächen festgesetzt: <i>(Teppich Kibek wird hier nicht behandelt)</i></p> <p><u>Einrichtungszentrum</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche</td> <td>39.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>davon innenstadtrelevante Randsortimente</td> <td>7.500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche</td> <td>6.000 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p><u>Bau- und Gartenmarkt</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen)</td> <td>13.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes</td> <td>4.500 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Die zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente (im Bau- und Gartenmarkt) sind dabei von der Stadt Fürth zu bestimmen. Sie dürfen aber 2.900 m<sup>2</sup> (Baumarkt) und 2.500 m<sup>2</sup> (Gartenmarkt) nicht übersteigen.  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.</p> <p>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</p>	Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche	39.000 m <sup>2</sup>	davon innenstadtrelevante Randsortimente	7.500 m <sup>2</sup>	Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche	6.000 m <sup>2</sup>	Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen)	13.000 m <sup>2</sup>	davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes	4.500 m <sup>2</sup>
Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche	39.000 m <sup>2</sup>										
davon innenstadtrelevante Randsortimente	7.500 m <sup>2</sup>										
Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche	6.000 m <sup>2</sup>										
Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen)	13.000 m <sup>2</sup>										
davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes	4.500 m <sup>2</sup>										

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

neuer Entwicklungen eine abweichende Bewertung des Planvorhabens notwendig wird.

Die im September 2008 von der GfK GeoMarketing vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390) 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. 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 rd. 2,2 Mio. Menschen und das sortimentspezifische 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 Einzugsgebietszonen (Kerneinzugsgebiet und Naheinzugsgebiet) aus. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet rund 445.000 Menschen und das sortimentspezifische Nachfragevolumen beträgt ca. 607 Mio. Euro.
2. Das Gutachten 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 Mögendorfer 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 not-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

	<p>wendig erscheint.</p> <p>Das Gutachten enthält weiterhin eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögelderfer Plärrers. 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 sortimentspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen.</p> <p>Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„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, Vorhänge 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.</p> <p>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 Kaufgewohnheiten der Verbraucher ‚zum Tragen‘ und mit ihr die wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.“</p> <p>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 den abgegrenzten projektspezifischen Einzugsgebieten. Dabei orientieren sich die Annahmen zur Flächenproduktivität an der Obergrenze des Branchendurchschnitts für großflächige Möbelhäuser. Berücksichtigt werden bei der Ermittlung des voraussichtlichen</p>
--	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

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 m<sup>2</sup> wird parallel zur Eröffnung des Planvorhabens schließen. Als Nachnutzung ist derzeit ein Möbel-Abholmarkt vorgesehen. Die Stadt wird (über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350a) rechtlich sicherstellen, dass an dem Standort Seeackerstraße zukünftig nicht mehr als 8.000 m<sup>2</sup> 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 SB-Möbelmarktes mit max. 8.000 m<sup>2</sup> 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 Umsatzzulenkungen 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 (rd. 29,4 bis 32,7 Mio. Euro) durch die nicht innenstadtrelevanten möbelspezifischen Sortimente erwirtschaftet werden wird. Die innenstadtrelevanten Randsortimente werden einen perspektivischen Umsatz von rd. 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 gartenspezifischen Sortimente wird demnach ein jährlicher Umsatz von rd. 10 - 11,5 Mio. Euro (rd. 7.600 m<sup>2</sup> VKF) entfallen, während die innenstadtrelevanten Sortimente einen Umsatz von rd. 11 - 12,5 Mio. Euro (rd. 5.400 m<sup>2</sup> VKF) generieren werden. Der zu erwar-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

tende auswirkungsrelevante Zielumsatz des gesamten Planvorhabens beläuft sich danach auf rd. 59,6 - 66,2 Mio. Euro.“

4. Die ökonomischen Auswirkungen des gesamten Planvorhabens ermitteln die Gutachter auf Basis des wie skizziert ermittelten auswirkungsrelevanten Umsatzes der geplanten Neuan siedlung, einer näher erläuterten Kaufkraftstrom- Modellrechnung zur möglichen Umsatz- rekrutierung des Zielumsatzes sowie der ebenfalls ermittelten Einzelhandels- und Umsatzsi- tuation in den relevanten zentralen Versorgungslagen. Das Gutachten enthält eine detail- lierte, nach Sortimenten aufgeschlüsselte Darstellung der erwarteten Umsatzumlenkungen aus den Innenstädten von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowie aus dem zentralen Versor- gungsbereich Mögeldorf Plärrers. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sortimenten belaufen sich die Umlenkungseffekte für die Innenstadt von Fürth auf 5,2 - 5,8 %, für die Innenstadt von Erlangen auf 4,5 - 5,0 %, für die Innenstadt von Nürnberg auf 2,3 - 2,7 % und für das Stadtteilzentrum Nürnberg, Mögeldorf Plärrer auf 3,3 - 3,7 %. Bei einer sortimentspezifischen Betrachtung ergeben sich die höchsten Umsatzverlage- rungen 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 rd. 8,5 - 9,4 % erreicht. In allen üb- rigen betrachteten Sortimenten und Lagen bleiben die Umsatzverteilungseffekte unterhalb von 7 %.

Die Gutachter begründen diese geringen Umsatzverteilungseffekte aus den Innenstädten und dem Stadtteilzentrum Mögeldorf Plärrer damit, dass für die geplanten Betriebsfor- men in erster Linie vergleichbare Betriebsformen mit vergleichbarem Marktauftritt (Ver- kaufsflächenausstattung, Sortimentstiefe und -breite, gewerblicher Auftritt, etc.) von den neu in den Markt eintretenden Angeboten des Projektes betroffen sein werden. Diese Be- triebsformen sind mit Ausnahme des Anbieters Segmüller in Nürnberg- Mögeldorf aus- schließlich außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Innenstädte an- sässig. In den untersuchten zentralen Versorgungslagen existiert eine vergleichsweise ge- ringe Anzahl relevanter Anbieter, die sich darüber hinaus größtenteils spezialisiert haben und über eine vom Projekt abweichende Kundenansprache verfügen.

5. Auch wurde gemäß dem Gutachten zu den ökonomischen und städtebaulichen Auswir- kungen des Vorhabens (GfK GeoMarketing, Büro Nürnberg, September 2008), nach Prü- fung der Standortsituation und der Anforderungen an die Integriertheit des Standortes

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

festgestellt, dass es sich bei dem Projektgrundstück um eine in der Handlungsanleitung des Landesentwicklungsplanes - 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 Gewerbestandorten zeigt die städtebauliche integrierte Lage, auch wenn es sich per Definition um eine Ortsrandlage handelt. Für die Standortwahl ausschlaggebend ist der Mangel an alternativen Ansiedlungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet und die in Aussicht genommene Anbindung an die überörtlichen bzw. überregionalen Individualverkehrswegen und die ÖPNV- Erschließungsachsen, sowie die künftigen baulichen Entwicklungsabsichten (vgl. dazu FNP- Gesamtfortschreibung).

Im Rahmen der Ausarbeitung des o.g. Gutachtens der GfK GeoMarketing vom September 2008 zur Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie einen Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach wurde auch eine Gesamterhebung des Einzelhandels in der Innenstadt von Erlangen durchgeführt. Dabei wurden auch die Erlangen „Arcaden“ berücksichtigt. Da die Auswirkungen / Umsatzlenkungen auf die Innenstädte speziell auf einzelne - für Möbelhäuser, Bau- und Gartenmarkt relevante - Sortimente berechnet wurden, fanden auch nur die Geschäfte, die entsprechende Sortimente führen (in der Erlangen „Arcaden“ insgesamt 7 Ladenlokale und nicht alle Anbieter des Centers) eine Berücksichtigung.

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 auch unter Berücksichtigung der „Neuen Mitte in Fürth bzw. der Revitalisierung des City-Centers 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 würden“.

„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.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

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-Möbelmarkt“

Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzumverteilungseffekte schlussfolgern die Gutachter, dass durch das Ansiedlungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstädte Nürnberg und Erlangen sowie auf das Zentrum Mögeldorf Plärrer hervorgerufen werden.

Da sich das Gros der Sortimente der beiden Ansiedlungsvorhaben in Fürth (Neue Mitte und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach) deutlich voneinander unterscheidet, sind wesentliche Veränderungen der bereits dargelegten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen auch in Fürth nicht zu erwarten.

Eine substantielle Gefährdung des Angebotes an projektrelevanten Waren sei in den unter-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

8. Fehlende städtebauliche Integration

Hinzu kommt, dass das geplante Einzelhandelsgroßprojekt entgegen der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms an einem Standort verwirklicht werden soll, der städtebaulich nicht integriert ist. So besteht kein nennenswerter fußläufiger Einzugsbereich (Einwohnerzahl der Stadtteile Steinach und Herboldshof ist sehr gering) und es grenzt kein Stadtteil an, der einen Versorgungs- und Siedlungskern enthält. Damit zeigt sich, dass dieses geplante Vorhaben als lupenreines "Projekt auf der grünen Wiese" in schärfstem Gegensatz zu allen Bekenntnissen steht, die Innenstädte in ihrer Bedeutung für den Einzelhandel wenigstens zu erhalten. Die dazu in der Begründung enthaltenen Angaben sind fehlerhaft bzw. stark beschönigend.

suchten 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 gesamten Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht vorliege und somit auch in dieser Hinsicht nennenswerte negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten seien.

Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich einer Innenstadt-Schädlichkeit und fehlender Entwicklungsperspektiven für die Fürther Innenstadt werden daher zurückgewiesen.

Zu 8. Fehlende städtebauliche Integration

Der Standort des Projektvorhabens zeichnet sich somit 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 Gewerbegebieten zeigt die städtebauliche Integration des Standortes, auch wenn es sich nach landesplanerischer Definition um eine „teilintegrierte Ortsrandlage“ handelt. Für die Standortwahl ausschlaggebend ist der Mangel an alternativen Ansiedlungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet und die in Aussicht genommene Anbindung an die überörtlichen bzw. überregionalen Individualverkehrswegen und die ÖPNV- Erschließungsachsen, sowie die künftigen baulichen Entwicklungsabsichten (vgl. dazu FNP- Gesamtfortschreibung).

Auch hatte die Stadt Fürth hierzu in der Vergangenheit alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine planungsrechtlich „vorbereiteten“ Flächen existieren. Aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde hat die Stadt Fürth ausreichend nachgewiesen, dass in Fürth kein geeigneter städtebaulich integrierter Alternativstandort in der erforderlichen Art und Größe zur Verfügung steht.

Weiter wird hinsichtlich der städtebaulichen Integration des Vorhabens auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan und auf das Gutachten der GfK Geo-Marketing vom Oktober 2008 (Seite 78 ff) verwiesen:

„Städtebauliche Integration

Ein weiteres Zielerfordernis ist die städtebauliche Integration des Einzelhandelsgroßprojek-

# BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

tes. Städtebaulich integriert ist dem Wortlaut nach ein Standort, der städtebaulich eingliedert 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:

### 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.

### 2. Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes

Das Grundstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Bemerkenswert ist jedoch, dass Teile des Areal bereits gewerblich genutzt werden. Es existieren Planungen seitens der DB AG eine neue S-Bahn-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

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 Gesamtkonzepts gesprochen werden.

**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 einen den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden ÖPNV wäre damit gewährleistet.

**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:

Anforderungen an die städtebauliche Integration und Erfüllungsgrad - Städtebauliche Integration

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

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

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.

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:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

	<p>Anforderung an die städtebauliche Integration und Erfüllungsgrad - Städtebauliche - Integration (Ortsrandlage)</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th><u>Anforderung der städtebaulichen Integration (Ortsrandlage)</u></th> <th><u>Erfüllungsgrad</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Unmittelbarer Anschluss an Versorgungs- und Siedlungskern</td> <td>Erfüllt</td> </tr> <tr> <td>Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes</td> <td>Erfüllt</td> </tr> <tr> <td>Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr</td> <td>Wird erfüllt</td> </tr> <tr> <td>Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich</td> <td>Erfüllt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Damit sind auch der Sicht des Gutachters die in der Verordnung geforderten standortspezifischen Bedingungen für die städtebaulich integrierte Lage im Rahmen einer Ortsrandlage erfüllt.“</p> <p>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:</p> <p>„Bereits im Vorfeld wurden seitens des Investors und der Stadt unterschiedliche Standortalternativen im Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen überprüft. Einbezogen waren ebenfalls die Bereiche Forchheim und Bamberg sowie Hilpoltstein.</p> <p>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 Bau- und Gartenmarkt als potentielle Investoren verblieben.</p> <p>Insbesondere aufgrund der Dimension des geplanten Einrichtungshauses gibt es für das geplante Vorhaben im Stadtgebiet Fürth keine Alternative.</p> <p>Innerstädtische oder innenstadtnahe Bauflächen stehen in der benötigten Größe nicht zur Verfügung. Selbst Standorte in Ortsrandlagen mit vergleichbaren Voraussetzungen stehen ansonsten nicht zur Disposition.</p>	<u>Anforderung der städtebaulichen Integration (Ortsrandlage)</u>	<u>Erfüllungsgrad</u>	Unmittelbarer Anschluss an Versorgungs- und Siedlungskern	Erfüllt	Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes	Erfüllt	Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr	Wird erfüllt	Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich	Erfüllt
<u>Anforderung der städtebaulichen Integration (Ortsrandlage)</u>	<u>Erfüllungsgrad</u>										
Unmittelbarer Anschluss an Versorgungs- und Siedlungskern	Erfüllt										
Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes	Erfüllt										
Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr	Wird erfüllt										
Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich	Erfüllt										

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p><u>9. Fehlende Rechtfertigung für ausufernden Flächenverbrauch</u> Aufgrund des fehlenden Bedarfs und der Innenstadt-Schädlichkeit ist auch der enorme zusätzliche Flächenverbrauch durch die Überbauung von insgesamt 117.000 m<sup>2</sup> (ohne Autobahnausfahrt und Erschließungsstraßen) für dieses geplante Einkaufszentrum "auf der grünen Wiese" nicht zu rechtfertigen. Dies widerspricht in eklatanter Weise auch den Zielen des bayernweiten „Bündnisses zum Flächensparen“, dem die Stadt Fürth über den Bayerischen Städtetag angehört.</p> <p>Mit der geplanten Überbauung steht der vorliegende Plan für eine unerträgliche Flächenverschwendung und Zerstörung fruchtbaren Bodens, die wir uns nicht mehr ohne Not leisten dürfen!</p> <p>Weltweit sind nur elf Prozent der Landoberfläche der Erde für eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung geeignet (Quelle: Bayer. Landwirtschaftsministerium). Gerade in südlichen Ländern sind diese Gebiete durch Ausbreitung von Wüsten vielfach bedroht. Somit ist fruchtbarer Boden weltweit eine der wertvollsten und knappsten natürlichen Ressourcen. Er stellt auch bei uns eine absolut begrenzte, natürliche Ressource dar und ist nicht vermehrbar.</p> <p>Gerade zeigt sich wieder einmal, wie der vermehrte Anbau von Energiepflanzen, die erhöhte Nachfrage aus Schwellenländern, Dürrekatastrophen und der weitere Anstieg der Weltbevölkerung zu einem deutlichen Anstieg der Lebensmittelpreise und zu Hungerkrisen führt.</p> <p>In Deutschland wurde von 2003 bis 2006 täglich immer noch eine Fläche von durchschnittlich 113 Hektar für Siedlungs- und Verkehrszwecke neu in Anspruch genommen.</p> <p>Dies entspricht auf ein Jahr gerechnet fast 80% der Fläche des Bodensees. Und diese Fläche wird jedes Jahr zusätzlich überbaut (Quelle: Daten zur Natur 2008, Bundesamt für Naturschutz)</p>	<p>Bei Einbezug von (künftiger) Erschließungsqualität, Grundstücksverfügbarkeit und städtebaulicher Eignung wird diese Beurteilung deutlich unterstrichen.</p> <p>Der Standort ist hinsichtlich Lage und Erschließung nahezu konkurrenzlos. Daher wurden bereits im Vorfeld die erforderlichen Grundstücke einschließlich potentieller Ausgleichsflächen gesichert. Der vorgesehene Bau- und Gartenmarkt stellt für den Investor eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes dar, das auch aus Sicht der Bauleitplanung innerhalb des nördlichen Stadtgebietes akzeptabel erscheint“.</p> <p>Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich einer fehlenden städtebaulichen Integration wird daher zurückgewiesen.</p> <p><u>Zu 9. Fehlende Rechtfertigung für ausufernden Flächenverbrauch</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 für Ansiedlung eines „Einrichtungszentrums“ der Firma Höffner nördlich von Steinach ausgesprochen. Auf der Grundlage der positiven landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) wurden zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ festgesetzt. Durch den Eigentümerwechsel des ehem. Frankenwohnlandes hat sich die Bedarfssituation gegenüber 2003 nicht geändert. Bezüglich des fehlenden Bedarfs und der Innenstadtverträglichkeit wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2, 3, 5 und 6 verwiesen. Ein ausufernder Flächenverbrauch wird nicht gesehen.</p> <p>Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich eines ausufernden Flächenverbrauchs wird daher zurückgewiesen</p>
--	--

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Auch im Hinblick auf eine langfristig sichere Nahrungsmittelversorgung ist der galoppierende Flächenverbrauch geradezu fahrlässig. Und das Großprojekt Möbel-Höffner und Kibek ist durch seinen übermäßigen Flächenverbrauch bei gleichzeitig äußerst fragwürdigem Bedarf ein Paradebeispiel für diese Fehlentwicklung.

#### 10. Falsche Rechtfertigung für Bodenversiegelung

Die Behauptung am Ende von Kapitel 4.8.3, dass aufgrund einer bestehenden Vorbelastung der betroffenen Böden die geplante Beeinträchtigung als vertretbar einzustufen wäre, ist völlig aus der Luft gegriffen. Im Gegensatz zu dieser Aussage wurde dieser Bereich im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Fürth (ABSP) als "Böden mit vorrangiger Ertrags- und Filterfunktion" bewertet.

#### Zu 10. Falsche Rechtfertigung für Bodenversiegelung

Die planerische Grundkonzeption der Entwicklung dieses Bereiches als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer entsprechenden Bodenversiegelung wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirksam. Die grundsätzliche Vertretbarkeit und Rechtfertigung für eine Bodenversiegelung ist hier bereits erfolgt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird in der Begründung zum Bebauungsplan in Punkt 4.6.3 darauf hingewiesen, dass die Bodenfunktionen bereits jetzt durch die intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt sind.

*„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.“*

Es besteht somit eine Vorbelastung.

Weiter wird auch hier unter Verweis auf die entsprechenden Gutachter bereits auf die Ertrags- und Filterfunktion gem. des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) der Stadt Fürth eingegangen.

*„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 gefunden“.*

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

Die Behauptung am Ende von Kapitel 4.8.3, dass aufgrund einer bestehenden Vorbelastung der betroffenen Böden die geplante Beeinträchtigung als vertretbar einzustufen wäre, ist somit nicht „völlig aus der Luft gegriffen“ sondern begründet.

Weiter werden hier die Auswirkungen klar definiert

- *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.*

und die Erheblichkeit des Eingriffs deutlich dargestellt:

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

Abschließend wird im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen (Pkt. 4.9.3 der Begründung) eindeutig festgestellt, *dass der Eingriff in das Schutzgut Boden zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht vermeidbar ist und daher dieser Belang mit verstärktem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen ist.*

Abschließend wird darauf verwiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde bereits mit ihrer Stellungnahme zum Scopingverfahren vom 28.02.2007 feststellt, dass sich aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine weiteren Gesichtspunkte ergeben, die zu berücksichtigen sind und mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 390 Einverständnis besteht.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der betroffenen Böden ist die Beeinträchtigung auch weiterhin als vertret- bzw. ausgleichbar einzustufen. Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich einer falschen Rechtfertigung für die Bodenversiegelung wird daher zurückgewiesen.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

### 11. Erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts

Im nördlichen Teil der Bebauungsplangebiete befindet sich das Wasserschutzgebiet des Zweckverbands zur Wasserversorgung des Knoblauchslands. Nach §3 Nr. 6.2 der Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete dort verboten. Daher verstößt die vorgelegte Planung offensichtlich gegen diese Wasserschutzverordnung.

Nach den im Umweltbericht enthaltenen Angaben liegt das Grundwasser im Geltungsbereich mit ca. 0,5 bis 1,5 Meter sehr nahe unter der Geländeoberfläche. Durch die geplanten Bautätigkeiten ist daher mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu rechnen, insbesondere mit Grundwasserabsenkungen. Damit ist nicht nur eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der benachbarten Wasserfassung zu erwarten. Vielmehr muss auch mit Schäden an der umliegenden Vegetation sowie ggfs. an Gebäuden gerechnet werden.

Durch die geplante großflächige Bodenversiegelung würde die Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 117.000 m<sup>2</sup> in Zukunft verhindert werden. Gleichzeitig würden insbesondere bei Starkregen gewaltige Abflussmengen an Niederschlagswasser anfallen. Maßnahmen für einen entsprechenden Ausgleich in Bezug auf den örtlichen Wasserhaushalt sind in den Bebauungsplänen völlig unzureichend.

Der Bund Naturschutz fordert, dass das gesamte in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen für den örtlichen Wasserhaushalt erhalten bleibt und nicht nur abgeleitet wird.

### Zu 11. Erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts

Der Sachverhalt hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt. 1.5 (Belastungen und Bindungen), Punkt 4.5.2 (Schutzgebiete), Punkt 4.6.4 (Genutztes Grundwasser) und Punkt 4.9.4 (Schutzgut Wasser) ausreichend beschrieben.

Da gem. § 3 Nr. 6.2 der Schutzgebietsverordnung die Ausweisung neuer Baugebiete auch in der weiteren Schutzzone verboten ist, musste eine Ausnahmegenehmigung gem. § 4 dieser Verordnung beantragt werden.

Einer Ausnahmegenehmigung kann gem. der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 29.06.2004 zugestimmt werden, wenn die geforderten Auflagen beachtet werden. Auch der Zweckverband zur Wasserversorgung des Knoblauchslandes hat dem Vorhaben im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht grundsätzlich widersprochen. Diese wurde vom Ordnungsamt der Stadt Fürth inzwischen erteilt.

Konkrete Aussagen zur Entwässerung werden unter Punkt 4.9.4. und 4.12.2 der Begründung gemacht. In diesem Zusammenhang wurde eine hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse wurden in die Planung bzw. Begründung eingearbeitet.

So kommt die hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich bei der Grundwasserneubildung infolge der geplanten Versiegelung lediglich ein Defizit von 0,3 l/s ergibt. Der Verlust für die Grundwasserentnahme liegt somit bei < 1% und ist aus gutachterlicher Sicht als unbedeutend einzustufen. Mit den entsprechenden Schutz- und Überwachungsmaßnahmen sowie einem Alarm- und Einsatzplan kann sowohl für die Bauzeit als auch für den Betrieb gewährleistet werden, dass sich keine qualitative Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen sowie der Oberflächenwassergüte einstellen wird. (Punkt 4.8.4. der Begründung)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird letztendlich die ordnungsgemäße Entwässerung für das Vorhaben nachzuweisen sein.

Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts wird zur Kenntnis genommen. Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich nicht. Die Forderung des Bund Naturschutz, dass das gesamte in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen für den örtlichen Wasserhaushalt erhalten bleibt wird zurückgewiesen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p><u>12. Verkehrssituation</u> Die Ortsteile im Fürther Norden leiden seit geraumer Zeit an einer hohen Verkehrsbelastung. Dabei sind die Straßen in den Ortszentren von Stadeln (Stadelner Hauptstraße, Am Fischerberg), Vach/ Mannhof (Brückenstraße, Vacher Straße) und Bislohe/ Sack (Gründlacher Straße) am stärksten betroffen.</p> <p>Bei der verkehrsplanerischen Beurteilung des geplanten Vorhabens spielen zwei Aspekte eine Rolle:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Es ist zu erwarten dass das geplante Vorhaben nicht nur über den Frankenschnellweg, sondern insbesondere aus Richtung Westen (zumindest aus Teilgebieten der Landkreise Fürth, Ansbach, Neustadt/Aisch) auch auf dem untergeordneten Straßennetz angefahren wird und dort zusätzliche Belastungen verursacht.</li><li>2. Das geplante Vorhaben benötigt zu seiner Realisierung einen zusätzlichen Autobahnanschluss bei Steinach. Dieser könnte von allen Autofahrern (z.B. auch Pendlern) benutzt werden und würde ein weiteres Einfallstor in diesen sensiblen Bereich hinein darstellen. Als Folge davon wären die Ortszentren im Fürther Norden von beträchtlichen Mengen weiteren Durchgangsverkehrs belastet.</li></ol> <p>Die in den Bebauungsplänen vorgesehene Neuschaffung von Verkehrszielen (Einzelhandel) an per Peripherie der Stadt führt insgesamt zu einem weiteren Anschwellen des Straßenverkehrs. Die insgesamt dadurch erfolgende Verkehrszunahme führt dazu, dass punktuelle Entlastungen von einer zunehmenden Belastung in vielen anderen Teilen des Straßennetzes überkompensiert werden. Der Satz "Wer Straßen sät, wird Verkehr ernten" ist mittlerweile wissenschaftlich erwiesen.</p> <p><u>13. Verkappte Subventionierung eines innenstadtschädlichen Einkaufszentrums</u> Der geplante Autobahnanschluss und die Verkehrserschließung der Bebauungsplangebiete dienen überwiegend der Verwirklichung des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts Möbel Höffner und zusätzlicher ähnlicher Ansiedlungen (Kibek, Bau- und Gartenmarkt). Denn diese stellen eine Voraussetzung dafür dar. Es ist daher völlig unverständlich, dass es Bestrebungen gibt, diese</p>	<p><u>Zu 12. Verkehrssituation</u> Aus der Verkehrsuntersuchung für das Einrichtungszentrum Fürth / Steinach von Prof. Dr. Ing. Kurzak vom 12.05.2003 (incl. der Ergänzung des Untersuchungsberichtes vom 04.07.2008, vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) geht hervor, dass das durchschnittliche Verkehrsaufkommen des geplanten Einrichtungszentrums in Fürth / Steinach (Möbelmarkt und Bau- und Gartenmarkt) am Normalwerktag rd. 3.600 Kfz/Tag und Richtung beträgt. Davon entfallen auf den Möbelmarkt rd. 2.000 Kfz/Tag und Richtung und auf das Bau- und Gartencenter rd. 1.600 Kfz/Tag und Richtung. Am Samstag liegt das Verkehrsaufkommen bei insgesamt rd. 7.000 Kfz/Tag und Richtung.</p> <p>Da aus verkehrsplanerischer Sicht das vorhandene untergeordnete Straßennetz im Umfeld des geplanten Einrichtungszentrums (d. h. ohne die neue Anschlussstelle) nur bedingt dazu geeignet ist, das anfallende Verkehrsaufkommen alleine aufzunehmen, wird Seitens der Stadt der Maßgabe der Höheren Landesplanungsbehörde beigetreten, dass die geplante Anschlussstelle an der A 73 bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen ist.</p> <p>Nur damit können die vom Gutachter prognostizierten rd. 75 % des Verkehrsaufkommens des Einrichtungszentrums über die A 73 und die neue AS Fürth / Steinach und nicht über das untergeordnete Straßennetz abgewickelt werden.</p> <p>Nachdem sowohl nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) als auch nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) u. a. eine gesicherte Erschließung als Voraussetzung für die Zulässigkeit bzw. Genehmigung für ein Bauvorhaben maßgebend ist, kann bzw. wird im vorliegenden Fall eine Baugenehmigung (bzw. auch eine Teilbaugenehmigung) für das Einrichtungszentrum Fürth / Steinach nur dann erteilt werden, wenn der Planfeststellungsbeschluss für die neue Autobahnanschlussstelle bei Steinach vorliegt und die Realisierung der Maßnahme gesichert bzw. absehbar ist.</p> <p>Der Planfeststellungsbeschluss ist erfolgt, die Realisierung der Maßnahme gesichert und absehbar. Die verkehrsplanerischen Anregungen werden hiermit zur Kenntnis genommen. Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p> <p><u>Zu 13. Verkappte Subventionierung eines innenstadtschädlichen Einkaufszentrums</u> Bereits seit der Gebietsreform 1972 ist die Stadt Fürth bemüht, die Verkehrsverhältnisse im nördlichen Stadtbereich neu zu ordnen. Problematisch ist in diesem Bereich insbesondere die Anbindung der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete wie auch der Wohngebiete an das übergeordnete Netz, insbesondere an die BAB A 73 "Frankenschnellweg".</p>
---	---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Straßenbauvorhaben staatlich oder städtisch zu fördern. Dies würde bedeuten, dass die Verwirklichung eines innenstadtschädlichen Einkaufszentrums entgegen aller sonstigen staatlichen Bekenntnisse zum Flächensparen und zur Innenstadtentwicklung auch noch massiv finanziell unterstützt werden würde.

### 14. Schädigung streng geschützter Tierarten

In der offenen Feldflur im Geltungsbereich der Bebauungspläne ist mit dem Vorkommen folgender streng geschützter Brutvogelarten zu rechnen:

Kiebitz (ROTE LISTE BAYERN 2 = STARK GEFÄHRDET)  
Feldlerche (ROTE LISTE BAYERN 3 = GEFÄHRDET)  
Rebhuhn (ROTE LISTE BAYERN 3 = GEFÄHRDET)  
Schafstelze (ROTE LISTE BAYERN 3 = GEFÄHRDET)  
Wachtel (ROTE LISTE BAYERN V = VORWARNSTUFE)

Es ist mit einer deutlichen Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten zu rechnen.

Außerdem wird der spezifische Lebensraumkomplex der betroffenen Vogelarten durch das geplante Vorhaben dauerhaft zerschnitten. Für die sog. Freiflächenbrüter besteht bisher eine Verbindung zwischen den Feldfluren südlich von Steinach und nördlich der Kreisstraße FUE 4 quer durch die Bebauungsplangebiete. Dieser Biotopverbund wäre bei der Verwirklichung des geplanten Vorhabens restlos zerstört. Dies wiegt besonders schwer, weil östlich davon bebaute Bereiche und westlich der Frankenschnellweg als bedeutende Barrieren angrenzen.

Die nächstgelegene Anschlussstelle Ronhof ist bereits heute zeitweise überlastet. Die Zufahrtsstraßen aus den Gewerbegebieten weisen einen ungewöhnlich hohen Schwerlastverkehrsanteil auf und tangieren Wohngebiete. Von Anwohnern wird insbesondere über einen sehr starken nächtlichen LKW-Verkehr geklagt. Da verkehrsrechtliche Maßnahmen nicht durchgesetzt werden konnten, kann das Problem nur mit einer neuen Anschlussstelle bei Fürth / Steinach gelöst werden.

Hinzu kommt, dass sowohl die Stadt Fürth unmittelbar nördlich des Ortsteils Steinach (B-Plan 390 und 390a) als auch die Stadt Nürnberg im Osten des bestehenden Gewerbegebietes Nürnberg-Schmalau weitere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen haben.

Um die Erschließung des Vorhabens sicherzustellen, wird mit dem Investor ein entsprechender Erschließungsvertrag (bevor der Bebauungsplan in Kraft tritt) abgeschlossen, in dem u. a. der Bau der Erschließungsanlagen geregelt wird. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch für nicht erforderlich erachtet, da hierzu der Erschließungsvertrag ein wesentlich geeigneteres Mittel darstellt.

Bestrebungen diese Straßenbauvorhaben staatlich oder städtisch zu fördern sind weder bekannt noch Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

### Zu 14. Schädigung streng geschützter Tierarten

Gemäß der Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 390 wurden folgende Brutvogelarten betrachtet:

*„Angesichts der regionalen Verbreitung und der Lebensraumausstattung ist mit 18 planungsrelevanten Vogelarten 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, 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,*

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben fordert der Bund Naturschutz, den günstigen Erhaltungszustand der vorhandenen streng geschützten Arten sowie den Biotopverbund auch weiterhin in vollem Umfang zu gewährleisten. Erfolgskontrollen und regelmäßiges Monitoring sind in den Bebauungsplänen verbindlich festzusetzen.

*Mäusebussard sowie durch Arten der Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete wie Saatkrähe und Turmfalke wird angenommen.“*

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 390 kommt zum Ergebnis, dass die Schädigungs- und Störungsverbote nach § 42 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden. Zur Vermeidung des Eintretens von Schädigungsverboten nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Freiflächenbrüter, wie den Kiebitz (*Vanellus vanellus*) u.a. werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, CEF- Maßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG) eingestellt. Die vorgesehene CEF-Maßnahme nördlich der FÜs 4 entspricht den Entwicklungszielen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Fürth (2001) bzw. der Sandachse Franken. Sie ist nur ein Teilbereich der großflächigen Gesamtmaßnahme im Bereich des Herboldshofer und Schmalau Grabens (Ökokonto der Stadt Fürth, Gewässerentwicklungsplan, Ausgleichsmaßnahmen der DB Netz AG), die u.a. auf die Optimierung der Lebensräume der Wiesenbrüter ausgerichtet ist. Durch die Umwandlung von Äckern in Trockenbiotope und Extensivwiesen kann eine Verbesserung des Bruterfolges der Wiesenbrüter erreicht werden. Das Konzept wurde mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fürth abgestimmt.

Für die Brutplatzwahl sind beim Kiebitz andere Faktoren entscheidender als der Verkehrslärm. Die starke Zunahme der Störungen der Wiesenbrüter in der freien Landschaft ist auf die Fußgänger und Fahrradfahrer zurückzuführen, die schwächer befahrenen Straßen häufiger nutzen. Die Effektdistanzen zu Eisenbahntrassen sind bei Wiesenvögeln geringer als bei den Straßen (Garniel, A., Daunicht, W.D., Mierwald,U. & Ojowski, W. 2007). Im ABSP Stadt Fürth ist zum Schutz von Lebensräumen folgendes Ziel genannt: „Pufferstreifen sollen die Funktion erfüllen, menschliche Störungen von empfindlichen Lebensräumen z.B. von bodenbrütenden Vogelarten (Kiebitz und Rebhuhn) fern zu halten. Die Gehölzpflanzung entlang der Straße FÜs 4 soll diesem Ziel Rechnung tragen. Um die Wirksamkeit der Fläche für Wiesenbrüter zu erhöhen, kann im Zuge der Ausführungsplanung die im Norden vorgesehene Gehölzpflanzung entfallen bzw. die Breite der Gehölzpflanzung entlang der Straße reduziert und der Trockenrasen dadurch erweitert werden.

Da die überwiegende Fläche als Trockenrasen zu gestalten ist, wird davon ausgegangen, dass die Vegetation zur Brutzeit kurz sein wird und der wichtigste Gefährdungsfaktor – die Zerstörung der Gelege durch frühe Mahdtermine – dadurch entfällt.

Das Vorhaben stellt zwar eine Barriere in der freien Feldflur dar. Diese kann jedoch von den Freiflächenbrütern leicht überflogen werden. Somit stellt das geplante Sondergebiet keine un-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

	<p>überwindbare Barriere dar.</p> <p>Die o.g. Maßnahmen und besonders die Tatsache, dass diese nur einen Teilbereich der großflächigen Gesamtmaßnahme der Stadt Fürth im Bereich des Herboldshofer und Schmalau Grabens ausmachen bedingt auch entsprechende Erfolgskontrollen und regelmäßige Überprüfungen vor Ort durch die Stadt Fürth.</p> <p>Eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan ist hier nicht notwendig.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Nicht-Eignung der vorgesehenen Fläche als CEF-Maßnahme wird jedoch insofern berücksichtigt, dass um den Kompensationserfolg deutlich zu verbessern weitere Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha zusätzlich als Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.</p> <p>Die 1,7 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 muss, dass die erforderlichen Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Geländemulden herstellen, Beseitigung von Gehölzen) auch durchgeführt werden können...“</p> <p>Folgende für Bodenbrüter geeignete Maßnahmen sind in den Flächen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anlage von Geländemulden durch Oberbodenabtrag (Abfolge von temporären Flachwasserbereichen, Vernässungsbereichen und Aushagerungsbereichen durch unterschiedliche Abgrabungstiefen) in den am Graben angrenzenden Flächen</li><li>- Umwandlung Acker in Extensivgrünland ohne Oberbodenabtrag</li><li>- auf den Stock setzen der am Graben, in unmittelbarer Nähe der Flächen stehenden Gehölze</li><li>- Anlage von Lerchenfenstern, Blühstreifen, Schwarzbrachestreifen in den weiter vom Graben entfernten Bereichen.</li></ul>
--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

<p><u>15. Irreversible Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds</u> Nach der Vorgabe der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken ist der Gesamtkomplex landschafts- und ortsbildverträglich zu gestalten. Steinach ist ein kleines Dorf des Knoblauchslandes, dessen Gestalt von dem hoch aufragenden Giebel des ehemaligen Herrnsitzes geprägt wird. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Planungen würde der Ort Steinach von den ausufernden Gewerbebauten weitgehend „geschluckt“ werden und seine Lage in der freien Landschaft unwiederbringlich verlieren. Im Bebauungsplan sind großflächige Baukörper mit 21m und 11m Höhe vorgesehen. Außerdem ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 29m geplant. Die geplanten Baukörper würden sich weder in die Nachbarschaft der Dörfer Steinach und Herboldshof noch in das Landschaftsbild einbinden lassen. Zu rechnen wäre mit einer massiven Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und einer Fernwirkung weit in angrenzende Landschaftsteile und in das Knoblauchsland hinein. Auch wenn im Zuge der Planung darauf geachtet wurde, dass in Richtung Süden zum Ortsteil Steinach hin die niedrigeren und von den Ausmaßen deutlich kleineren Baumassen angeordnet werden, verbleibt dennoch eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die maximal zulässige Traufhöhe von 11 m gewährleistet in Verbindung mit den Eingrünungsmaßnahmen eben keinen städtebaulich vertretbaren Übergang zum Ortsteil Steinach. Eine Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild kann damit nicht gewährleistet werden. Gegen die Vorgabe einer landschafts- und ortsbildverträglichen Gestaltung des Vorhabens wird verstoßen.</p>	<p>Diese Flächen erfüllen bzgl. der Vogelarten Feldlerche und Kiebitz die naturschutzfachliche Eignung als Ausgleichsflächen in vollem Umfang.</p> <p>Mit Schreiben (E-Mail) vom 22.11.2012 hat das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz bestätigt, dass die einen zusätzlichen Ausgleich vorgesehenen Grundstücksflächen für CEF- Maßnahmen „Freiflächenbrüter“ geeignet sind.</p> <p>Die Stellungnahme des Bund Naturschutz zum Verstoß gegen das Schädigungsverbot streng geschützter Tierarten wird daher zurückgewiesen. Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p> <p><u>Zu 15. Irreversible Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds</u> Die Aussagen des Bund Naturschutz zum Ortsbild von Steinach werden zur Kenntnis genommen. Der Aussage, dass es sich bei Steinach um einen Ortsteil in der freien Landschaft handelt, kann nicht zugestimmt werden. Neben dem Frankenschnellweg im Westen und dem Industriegebiet „Schmalau“ im Osten wird das Plangebiet nach Westen zukünftig durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg / Ebersfeld und nach Osten durch die geplante S- Bahn Ausbaustrecke Nürnberg / Forchheim begrenzt. Weiter befindet sich das durch das Vorhaben betroffene Plangebiet innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Qualität. Das Landschaftsbild ist bereits beeinträchtigt und in seiner Wertigkeit als vergleichsweise gering einzustufen. Belebende landschaftliche Strukturelemente sind hier nicht vorhanden Die Inanspruchnahme des fraglichen Bereiches war darüber hinaus z. T. bereits auch im Rahmen der Planungen des Zweckverbandes für den Gewerbepark Nürnberg / Fürth / Erlangen vorgesehen. Außerdem sind die Flächen in dem seit dem 29.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth bereits als Sonderbauflächen dargestellt. Dennoch hat die Stadt Fürth in der Vergangenheit alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine planungsrechtlich „vorbereiteten“ Flächen existieren, die dieses von der Stadt Fürth gewünschte Vorhaben ermöglichen würden.</p> <p>Die genannten Beeinträchtigungen der optischen Prägung von Steinach sind zwar nicht vollständig ausgleichbar, letztendlich überwiegen im vorliegenden Fall die wirtschaftlichen Belange (Schaffung von 400 Arbeitsplätzen für Fa. Höffner und den Bau-, Heimwerker- und Gar-</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

16. Festsetzung innenstadtschädlicher Sortimente

Selbst die Regierung von Mittelfranken äußert in der Landesplanerischen Beurteilung (siehe 2.1.5, Seite 13) die Auffassung, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente nicht ausgeschöpft werden sollten. Zitat Regierung von Mittelfranken: "Es liegt in der Planungshoheit und Entscheidungsbefugnis der Stadt Fürth hier entgegenzusteuern".

Sollte das Projekt trotz der zahlreichen dagegen sprechenden Gründe weiter verfolgt werden, fordert der Bund Naturschutz den Fürther Stadtrat dringend dazu auf, die Obergrenzen für innenstadtrelevante Sortimente zugunsten der Fürther Innenstadt nur in einem deutlich reduzierten Umfang festzusetzen.

tenmarkt, verbunden mit dem entsprechenden Steueraufkommen). Die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Ressourcen und das Umfeld sind unter Bezug auf den Umweltbericht, die grünordnerischen Festsetzungen, die Maßnahmen für den Schallschutz (Kombination begrünter Lärmschutzwall Rtg. Steinach und Lärmschutzwand Rtg. SO2) und die aufgrund des Eingriffs- und Ausgleichsgutachtens festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen unter Abwägung aller Belange weiterhin als vertretbar einzustufen.

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz zu den irreversiblen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird daher zurückgewiesen.

Zu 16. Festsetzung innenstadtschädlicher Sortimente

Auf der Grundlage der positiven landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) sind als zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ folgende Verkaufsflächen festgesetzt:

Einrichtungszentrum

Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche	39.000 m <sup>2</sup>
davon innenstadtrelevante Randsortimente	7.500 m <sup>2</sup>
Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche	6.000 m <sup>2</sup>

Bau- und Gartenmarkt

Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen)	13.000 m <sup>2</sup>
davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes	4.500 m <sup>2</sup>

Die zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente (im Bau- und Gartenmarkt) sind dabei von der Stadt Fürth zu bestimmen. Sie dürfen aber 2.900 m<sup>2</sup> (Baumarkt) und 2.500 m<sup>2</sup> (Gartenmarkt) nicht übersteigen.

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.

Im Rahmen der Ausarbeitung des o.g. Gutachtens der GfK GeoMarketing vom September 2008 zur Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie einen Bau- und

# BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

	<p>Gartenmarkt in Fürth-Steinach durchgeführt. 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 auch unter Berücksichtigung der „Neuen Mitte in Fürth“ zu rechnen ist.</p> <p>„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. Insgesamt hat sich mit der vorliegenden Analyse aus 2012 die in 2008 erarbeitete Einschätzung bestätigt. 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</p> <p>Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzumverteilungseffekte schlussfolgern die Gutachter, dass durch das Ansiedlungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstädte Nürnberg und Erlangen sowie auf das Zentrum Mögeldorf Plärrer hervorgerufen werden.</p> <p>Da sich das Gros der Sortimente des Ansiedlungsvorhaben „Neue Mitte“ deutlich von den Sortimenten des Einrichtungszentrums Fürth-Steinach unterscheidet, sind wesentliche Veränderungen der bereits dargelegten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen auch in Fürth nicht zu erwarten.</p> <p>Eine weiterreichende Differenzierung bzw. Einschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente wird für nicht notwendig erachtet.</p> <p>Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich einer Innenstadt-Schädlichkeit und fehlender Entwicklungsperspektiven für die Fürther Innenstadt werden daher zurückgewiesen.</p>
<p><u>17. Festsetzung der Kontrolle der vorgesehenen Verkaufsflächen für innenstadtschädliche Sortimente</u></p> <p>Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten, die die Stadt Fürth bei diesem Großprojekt "auf der grünen Wiese" erlauben will, heißt es im Artikel der Fürther Nachrichten vom 24. Juli 2003: "Ganz genau soll nun darauf geachtet werden, dass Höffner sich beim Bau an die vereinbarten Größenordnungen hält; besonders die CSU legte Wert auf diesen Punkt. Horst Müller will deshalb mit dem Unternehmen exakte Absprachen treffen und für den Fall von Verstößen Sanktio-</p>	<p><u>Zu 17. Festsetzung der Kontrolle der vorgesehenen Verkaufsflächen für innenstadtschädliche Sortimente</u></p> <p>Die Aussagen des Bund Naturschutz zur Festsetzung der Kontrolle der vorgesehenen Verkaufsflächen für innenstadtschädliche Sortimente bzw. von Sanktionen bei möglichem Überschreitungen sind u.E. nicht Inhalte des Bebauungsplanes, sondern sollten der Stadt Fürth bzw. der entsprechenden mit der Überprüfung betrauten Dienststellen überlassen werden. Unabhängig davon wurde aufgrund des vorgebrachten Hinweises mit Schreiben des Stadtpla-</p>

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>nen festlegen, "die Höffner weh tun".</p> <p>Von diesen Sanktionen ist in den Festsetzungen der Bebauungspläne nirgendwo die Rede. Damit gibt es entgegen der Versprechungen dafür auch keine Grundlage. Im Gegenteil wurde in der Zwischenzeit sogar bekannt, dass die Stadt Fürth auch bei bestehenden Einzelhandelsprojekten mit geltenden Beschränkungen überhaupt keine Kontrollen durchführt. Daher muss der Umfang der innenstadtschädlichen Verkaufsflächen sowie die Art der angebotenen innenstadtrelevanten Sortimente regelmäßig kontrolliert werden und diese Überprüfung sowie entsprechende Sanktionen in den Bebauungsplänen verbindlich festgesetzt werden. Ansonsten wären die in den Bebauungsplänen verbindlich festgesetzten Beschränkungen nach Auffassung des BUND Naturschutz wirkungslos und würden ihren Zweck verfehlen.</p> <p><u>18. Innenstadtschädlicher Einzelhandel auch an der Ausfahrt Ronhof</u> Zusätzlich wäre nach einem Umzug von Möbel- Höffner damit zu rechnen, dass der vorhandene Standort an der Ausfahrt Ronhof zusätzlich mit innenstadtschädlichem Einzelhandel gefüllt werden würde. Dies würde zusätzliche der unter 1. genannten negativen Auswirkungen auf die Innenstadt hervorrufen. Sollte das Projekt trotz der zahlreichen dagegen sprechenden Gründe weiterverfolgt werden, fordert der Bund Naturschutz den Fürther Stadtrat dazu auf, für den Bereich des ehemaligen Franken Wohnlands innenstadtschädliche Einzelhandelsortimente verbindlich auszuschließen.</p> <p><u>19. Meldepflichten verbindlich umsetzen</u> Der BUND Naturschutz ist der Auffassung, dass die in den vorliegenden Bebauungsplänen vorgesehenen schweren Eingriffe in Natur und Landschaft nicht durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auch nur annähernd kompensiert werden können. Dennoch sind nach Art. 9 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sämtliche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzte Flächen an das Ökoflächenkataster zu übermitteln. Der BUND Naturschutz fordert daher, diese Übermittlung als verbindliche Festsetzung in die Bebauungspläne aufzunehmen.</p>	<p>nungsamtes vom 08.11.2012 die Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht aufgefordert, nach der Eröffnung bzw. Inbetriebnahme des Einrichtungszentrums bzw. des Teppichhauses stichpunktartig entsprechende Kontrollen hinsichtlich der geführten Sortimente durchzuführen und diese zu überwachen.</p> <p>Der Einwand des BUND Naturschutz hinsichtlich der Kontrolle der vorgesehenen Verkaufsflächen und etwaiger Sanktionen bei Überschreitungen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht planungsrelevant.</p> <p><u>18. Innenstadtschädlicher Einzelhandel auch an der Ausfahrt Ronhof</u> Durch den Eigentümerwechsel des ehem. Frankenwohnlandes hat sich die Situation des innerstädtischen Einzelhandels nicht geändert. Auch im Rahmen der Bauleitplanung bestehen keine Änderungen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Vorhabensträger, innerhalb von 3 Monaten nach Eröffnung des neuen Einrichtungshauses in Fürth/Steinach, in dem bestehenden „Möbel- Höffner“ Haus am Standort Seeackerstraße den Einzelhandelsbetrieb mit möbelmarkt- bzw. einrichtungshaustypischen Kernsortimenten auf insgesamt maximal 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich Randsortimente) zu beschränken. Der Vorhabensträger verpflichtet sich weiterhin, die Maßgabe zur Einhaltung dieser Verkaufsflächenbeschränkung an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.</p> <p>Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich des innenstadtschädlichen Einzelhandels auch an der Ausfahrt Ronhof wird daher zurückgewiesen</p> <p><u>Zu 19. Meldepflichten verbindlich umsetzen</u> Wird zur Kenntnis genommen. Auf die hierzu o.g. Erläuterungen wird verwiesen.</p> <p>Die Übermittlung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzte Flächen an das Ökoflächenkataster obliegt hiermit betrauten Dienststelle bei der Stadt Fürth und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“**

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB**

		<p>Der Einwand des BUND Naturschutz hinsichtlich der verbindlichen Umsetzung von Meldepflichten werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht planungsrelevant.</p>
--	--	---