

Einzelabwägung

zum

Bebauungsplan Nr. 390a
„Teppichhaus Kibek“

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<p>A 1 Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken (Postfach 606, 91511 Ansbach) vom 03.08.2012: Für die im Betreff genannte Planung hat die höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 16.02.2011 und 08.05.2012 (Az: 24-8291.3 FÜs/ 24-8217.2-33/03) bereits Stellung genommen. Es wurde seinerzeit festgestellt, dass für das geplante "Teppichhaus Kibek" bei einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m², davon 1.200 m² für innenstadtrelevante Randsortimente, Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht zu erheben sind. Damit bleibt das Vorhaben noch im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung vom 26.01.2004 (Az: 350-8217.2-33/03).</p> <p>Im Rahmen der im Betreff genannten Benachrichtigung wurden uns nun abermals die Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 390 a "Teppichhaus Kibek" zugesandt. Unter Punkt 1.1. der textlichen Festsetzungen erscheint nun plötzlich, dass "das Sortiment Möbel auf max. 2.000 m² beschränkt" sei. Diese Festsetzung wurde vormals nicht getroffen. Der Begründung ist diesbezüglich keine Erläuterung zu entnehmen.</p> <p>Wir bitten die Stadt Fürth zur Klärung dieses Sachverhalts um eine Stellungnahme.</p> <p>Regierung von Mittelfranken (Postfach 606, 91511 Ansbach) vom 03.09.2012: Für die im Betreff genannte Planung hat die höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 16.02.2011 und 08.05.2012 (Az: 24-8291.3 FÜs/ 24-8217.2-33/03) bereits Stellung genommen. Auf diese wird verwiesen. Es wurde zuletzt festgestellt, dass für das geplante "Teppichhaus Kibek" bei einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m², davon 1.200 m² für innenstadtrelevante Randsortimente, Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht zu erheben sind. Damit bleibt das Vorhaben noch im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung vom 26.01.2004 (Az: 350-8217.2-33/03).</p> <p>Im Rahmen der im Betreff genannten Benachrichtigung wurden uns nun abermals die Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 390 a "Teppichhaus Kibek" zugesandt. Unter Punkt 1.1. der textlichen Festsetzungen wird das Sortiment Möbel nun auf max. 2.000 m² beschränkt. Eine</p>	<p>Das Vorbringen wird zur Kenntnis genommen. Einwendungen wurden von seitens der Regierung nicht erhoben.</p> <p>Die Stadt Fürth hat in diesem Zusammenhang mit Schreiben vom 27.08.2012 gegenüber der Regierung von Mittelfranken dargelegt, dass nachdem die Firma Kibek auch sog. Kleinmöbel in ihrem Sortiment führt, hat die Firma Krieger (Möbel Höffner) den Wunsch geäußert, dass das Sortiment „Möbel“ auf max. 2.000 m² beschränkt werden soll. Im Einvernehmen mit der Firma Kibek wurde diesem Wunsch nachgekommen.</p> <p>Das Vorbringen wird zur Kenntnis genommen. Einwendungen wurden von seitens der Regierung nicht erhoben.</p> <p>Die vorgebrachten Stellungnahmen dienen zur Kenntnis; nachrichtlich wird ein entsprechender Hinweis zur Begrenzung des Sortiments Möbel in die Begründung übernommen.</p>	

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Festsetzung bzgl. des Sortiments Möbel wurde vormals nicht getroffen. Der Begründung ist diesbezüglich auch keine Erläuterung zu entnehmen. Wir baten daher mit Schreiben vom 03.08.2012 die Stadt Fürth um Stellungnahme. Gem. Antwortschreiben der Stadt Fürth vom 27.08.2012 habe die Firma Krieger (Möbel Höffner) den Wunsch geäußert, dass Sortiment "Möbel" bei dem o.a. Vorhaben für ein Teppichhaus, das auch sog. Kleinmöbel in seinem Sortiment führe, auf max. 2.000 m² zu beschränken. Im Einvernehmen mit der Firma Kibek sei die Stadt Fürth diesem Wunsch nachgekommen.

Wie bereits in der o.a. landesplanerischen Beurteilung dargelegt, sind Kleinmöbel, anders als die Firma Kibek ursprünglich beantragt hat, dem nicht zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen. Da sich an der Gesamtverkaufsfläche für das "Teppichhaus Kibek" von insgesamt 10.000 m², wobei eben auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden dürfen, ansonsten nichts ändert, bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

	BETHEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
A 2	<p><u>Planungsverband Industrieregion Mittelfranken (Hauptmarkt 18, 90403 Nürnberg) vom 19.09.2012:</u> Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Eine Behandlung im Planungsausschuss, ist nicht erforderlich. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten.</p> <p><u>Stellungnahme des Regionsbeauftragten vom 14.09.2012:</u> Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben der Stadt Fürth bereits mit Schreiben vom 25.06.2012 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Damals wurde auf die landesplanerische Überprüfung der Regierung von Mittelfranken als Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 08.05.2012) verwiesen, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung vom 26.01.2004 zu sehen ist Dementsprechend waren Einwendungen aus Sicht der Regionalplanung nicht angezeigt.</p> <p>Im nun vorliegenden Entwurf wurde das Sortiment „Möbel“ unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen auf max. 2.000 m² Verkaufsfläche beschränkt. Eine Festsetzung zum Sortiment „Möbel“ wurde vormals nicht getroffen. Da sich an der Gesamtverkaufsfläche (10.000 m²) und der max. Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente (1.200 m²) nichts ändert, hat die Höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 03.09.2012 abermals keine Einwendungen geltend gemacht. Das Vorhaben ist demnach weiterhin, im Einklang mit dem Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung zu sehen. ne Behandlung im Planungsausschuss ist daher aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Einwendungen.</p> <p>Kenntnisnahme; es werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Die vorgebrachten Stellungnahmen dienen zur Kenntnis; nachrichtlich wird ein entsprechender Hinweis zur Begrenzung des Sortiments Möbel in die Begründung übernommen.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
B 4	<p>Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Fürth (Nürnberger Straße 18, 90762 Fürth) vom 30.08.2012: Seitens der Autobahndirektion Nordbayern - Dienststelle Fürth - bestehen gegen die o.g. Bebauungspläne keine Einwände, wenn folgende Auflagen beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung usw.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 73 nicht geblendet werden kann. 3. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A 73 zugeführt werden. <p>Diese Auflagen gelten sowohl für den Bebauungsplan Nr. 390 als auch für den Bebauungsplan Nr. 390 a.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zu den Werbeanlagen werden zur Kenntnis genommen. Der Standort des Werbepylons liegt nunmehr außerhalb der 100m Baubeschränkungszone der BAB A 73. Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist nicht zu erwarten. Die Höhe des Pylons wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Im Planblatt des Bebauungsplanes wird die Höhe des Pylons auf max. 33m redaktionell geändert bzw. begrenzt.</p> <p>Die Hinweise zu den Beleuchtungsanlagen und zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Bauausführungen zu berücksichtigen. Für die Plangebiete der Bebauungspläne 390 und 390a wird ein gemeinsames Entwässerungssystem errichtet. Die Abführung der Abwässer erfolgt im Trennverfahren. Sowohl die Regenwasser- als auch die Schmutzwasserkanalisation werden in einer neu zu erstellenden Trasse bis an die vorhandene Kanalisation der Stadt Fürth im Bereich des Ortsteils Stadeln geführt und abgeschlossen.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; die Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung und des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Planänderungen sind nicht veranlasst; eine Verschiebung des Werbepylons ist nicht erforderlich.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR. BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<p>B 5 Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (Rothenburger Straße 9, 90443 Nürnberg) vom 28.09.2012:</p> <p>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.</p> <p>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. 390a 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:</p> <p>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 Bebauungsplan-gebiet Nr. 390a betrachtet. Der planfestgestellte Autobahnanschluss wurde in dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 390 nachrichtlich übernommen und in diesen integriert. 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 „Teppichhaus Kibek“ aufsuchen, verschwindend gering sein (vgl. z. B. „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Heft 42</p> <p>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 der Planungen der Stadt Fürth sind weder P + R Anlagen noch Bushaltestellen, die für eine Bus-Bahn-Verknüpfung (Anschlussicherung) geeignet sind, als Festsetzung enthalten.</p> <p>Diese Zusage ist durch die aktuellen Planungen überholt.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
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. 390a (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.

Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
C 7	<p><u>Zweckverband zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe (Postfach 3169, 91019 Erlangen) vom 02.10.2012:</u> Am 20. Juni 2012 fand in ihrem Haus ein Besprechungstermin zum Bebauungsplan 390a statt. Hierzu muss folgendes festgehalten werden:</p> <p>1. Das für die Entwässerungsplanung zuständige Ingenieurbüro war entgegen der damaligen Terminplanung beim Abstimmungsgespräch nicht anwesend. Somit konnten die Punkte zur Entwässerung, Bauwasserhaltung, Ableitung in den Bucher Landgraben und Versickerung nicht erörtert werden.</p> <p>2. Es wurde eine neue Planung der Bauausführung vorgestellt. Das Teppichhaus soll auf einem höheren Niveau gegründet werden, weshalb Aufschüttungen notwendig sind. Auch bzgl. Dieses Punktes gerade in Bezug auf die genaue Ausführung der Aufschüttung wie auch das zu verwendende Material sollte in dem geplanten zweiten Abstimmungsgespräch diskutiert werden.</p> <p>Ein Abstimmungsgespräch fand diesbezüglich nicht statt. Neue Erkenntnisse zur Entwässerungsplanung als auch zu den Aufschüttungen liegen uns nicht vor. Somit bleiben wir bei unserer Stellungnahme vom 23. Mai 2012.</p> <p>Nach Sichtung der Planunterlagen kann folgendes festgehalten werden:</p> <p>1. Umweltbericht, Stand 20.11.2011, S. 11 Nr. 4.4 Wasser: Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist grundsätzlich nicht zulässig. Damit werden Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden. Dies wäre insbesondere bei den Parkplatzabwässern zu besorgen.</p>	<p>1. Kenntnisnahme. Für die Plangebiete der Bebauungspläne 390 und 390a wird ein gemeinsames Entwässerungssystem errichtet. Die Abführung der Abwässer erfolgt im Trennverfahren. Die Dimensionierung der Kanalsysteme erfolgt auf Grundlage von hydraulischen Berechnungen. Sowohl die Regenwasser- als auch die Schmutzwasserkanalisation werden in einer neu zu erstellenden Trasse bis an die vorhandene Kanalisation der Stadt Fürth im Bereich des Ortsteils Stadeln geführt und angeschlossen. Die Entwässerungsplanung wurde seitens des Investors Krieger (Bebauungsplan Nr. 390) im Zuge der Planungsdurchführung mit dem Ordnungsamt Fürth (und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg) besprochen und abgestimmt. Auf den entsprechenden Antrag des Ingenieurbüros Jung vom September 2012 wird verwiesen. Es erfolgt grundsätzlich keine Versickerung von Regenwasser.</p> <p>2. Es fand eine telefonische Abstimmung statt. Es wurde festgelegt, dass für die Aufschüttung nur zertifiziertes Bodenmaterial verwendet werden wird. Der Nachweis erfolgt während der Bauausführung.</p> <p>1. Kenntnisnahme; eine Versickerung von Oberflächenwasser findet nicht statt. Das Oberflächenwasser aus Dachflächen, Stellplatz- und sonstigen befestigten Flächen wird in das gemeinsame Entwässerungssystem mit dem Bebauungsplan Nr. 390 eingelei-</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>... Das Dachflächenwasser könnte in den Bucher Landgraben eingeleitet werden,... Der Bucher Landgraben fließt durch das Wasserschutzgebiet. Es darf nur unbelastetes Wasser eingeleitet werden.</p> <p>Stellungnahme: Wie bereits mit Schreiben vom 07.02.2011 vom Zweckverband dargestellt, infiltriert der Bucher Landgraben im Wasserschutzgebiet Eltersdorf. Daher unterstützen wir die Feststellung im Umweltbericht, dass die Parkplatzabwässer nicht versickern, und auch nicht in den Bucher Landgraben eingeleitet werden dürfen.</p> <p>Von unserer Seite ist die qualitative und quantitative Beurteilung der eventuell einzuleitenden Oberflächenwasser äußerst wichtig. Welche Mengen an Dachflächenwasser fallen an? Wie sind diese belastet?</p> <p>2. Umwelttechnische Untersuchungen - Boden, Grundwasser vom 01.03.2011, S. 10 Nr. 6 Bewertung: Die Tabelle 4 zeigt, dass der Oberboden lediglich in den Parametern Quecksilber, Kupfer, Blei und Zink abfallrechtlich relevante Werte aufweist. ... Eine Hintergrundbelastung durch Schwermetalle ist demnach festzustellen.</p> <p>Stellungnahme: Die festgestellten Belastungen machen weitere Untersuchungen erforderlich. Es stellt sich auch die Frage, warum die Analytik nur die oberen 30 cm und nicht auch die Bodenhorizonte 30 - 60 cm umfassen? Dem Probenahmeprotokoll kann man entnehmen, dass auch Proben aus 30 - 60 cm genommen wurden. Allein die Analyse fehlt. Es könnte doch durchaus sein, dass hier eine Verlagerung der Belastungen stattgefunden hat.</p> <p>Bereits auch im Schreiben vom 07.02.2011 vermerkt, benötigen wir zur Beurteilung der Beeinträchtigung unserer Brunnen die qualitative und quantitative Sicherung des Bucher Landgrabens.</p>	<p>tet. Aus der Bedachung erfolgt keine Belastung des Oberflächenwassers mit Quecksilber, Kupfer, Blei und Zink.</p> <p>Das Oberflächenwasser aus Dachflächen, Stellplatz- und sonstigen befestigten Flächen wird in das gemeinsame Entwässerungssystem mit dem Bebauungsplan Nr. 390 eingeleitet.</p> <p>Es erfolgt eine weitere Beprobung und Untersuchung auf Grundlage der in der Stellungnahme vom 23.05.2012 genannten Parameter und Horizonte im Rahmen der Bauausführung. Es wird vor Ausführung von Erdbaumaßnahmen ein Bodenuntersuchungs- und Bodenmanagement-Konzept vorgelegt und abgestimmt.</p> <p>Das Oberflächenwasser aus Dachflächen, Stellplatz- und sonstigen befestigten Flächen wird in das gemeinsame Entwässerungssystem mit dem Bebauungsplan Nr. 390 eingeleitet. Das neu zu erstellende Entwässerungssystem wird zusätzlich den Ortsteil Steinach anbinden und von dort in Richtung Ortsteil Stadeln geführt werden.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR . BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<p>C 8 Wasserverband Knoblauchland (Hofwiesenweg 11, 90427 Nürnberg) vom 30.08.2012: Zu unserer Stellungnahme vom 27.1.2011 zur 1. Beteiligung, vom 10.5.2012 zur 2. Beteiligung TöB und dem Besprechungstermin am 20.6.2012 in Ihrem Hause, haben wir bis heute keine Antworten bekommen.</p> <p>Parallel laufen mit Fa. Krieger/Höffner und Deutsche Bahn umfangreiche Planungsmaßnahmen. So sollte der Vorgang auch mit Fa. Kibek vollzogen werden.</p> <p>Im aufgezeigten Planbereich liegen von uns Leitungstrassen; bereits bestehende und die, die neu verlegt werden müssen. Eine Bepflanzung 2m beidseits der Leitungsachse ist nicht zulässig.</p> <p>Wir können erst Kosten mitteilen, wenn einvernehmlich in die Planung eingegangen wird.</p> <p>Die überbauten Grundstücke, sowie die „Ausgleichsfläche 757“ stellen für uns einen Entzug von Verbandsfläche dar.</p> <p>Schreiben vom 05.09.2012: Im Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen liegt das größte zusammenhängende Gemüseanbaugelände Bayerns, das Knoblauchland. Unverzichtbare Voraussetzung für den Gemüseanbau im wasserarmen Franken ist dabei die Möglichkeit, die landwirtschaftlichen Nutzflächen bewässern zu können. Seit 1960 übernimmt die Bereitstellung von Beregnungswasser der "Wasserverband Knoblauchland", eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er versorgt heute ca. 250 Mitgliedsbetriebe mit Wasser.</p> <p>Infolge des geplanten Möbelhauses, Baumarktes und Teppichhauses ist auch die Umverlegung verschiedener Bewässerungsleitungen erforderlich.</p> <p>Zur Durchführung eines geordneten Planverfahrens ist u. E. auch die Lösung anhängiger Probleme notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet vorhandene Leitungen werden, soweit aufgrund der geplanten Bebauung erforderlich, in Abstimmung mit dem Wasserverband Knoblauchland, verlegt. Der Investor wird hierzu mit dem Wasserverband Knoblauchland noch einen privatrechtlichen Vertrag abschließen.</p> <p>Die vorgebrachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst. Eventuelle Entschädigungsansprüche sind nicht Gegenstand des Verfahrens.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Wir möchten Sie daher darum bitten, einerseits die Planungen des Wasserverbandes Knoblauchland tatkräftig zu unterstützen bzw. auch Ihre Planungen (auch die Planungen für die in Aussicht genommenen Ausgleichsflächen) mit dem Verband abzustimmen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
D12	<p><u>N-ERGIE Netz GmbH (Hainstraße 34, 90461 Nürnberg) vom 04.09.2012:</u> Von der oben genannten erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390a der Stadt Fürth haben wir Kenntnis genommen.</p> <p>Im angezeigten Geltungsbereich sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden oder geplant. Die zugesandten Unterlagen nehmen wir zu unseren Akten. Für die Benachrichtigung bedanken wir uns.</p>	<p>Kenntnisnahme; es sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden oder geplant.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
E 15	<p>Landratsamt Fürth, Gesundheitsamt (Postfach 1467, 90607 Zirndorf) vom 16.08.2012: Bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 390a "Teppichhaus Kibek" verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 24.01.2011 (Az 4622/Dr. We-Pe-ZM/03-11) und vom 07.05.2012 (Az 55-4622/Dr. We-ZM-07.05.2012).</p> <p>Stellungnahme vom 07.05.2012: Unsererseits sind derzeit keine Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebiets bedeutsam sein könnten.</p> <p>Nach dem Gutachten der Dekra (Neubau Teppich Kibek in Fürth, Umwelttechnische Untersuchungen -Boden, Grundwasser- gem. Scoping- Protokoll vom 01.03.2011 Bericht-Nr. 551034032) bestehen hinsichtlich des für das Gesundheitsamt relevanten Wirkungspfad Boden-Mensch, keine Gefährdungen.</p> <p>Bezüglich des Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist das WWA Nürnberg zu hören. Des Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 24.01.2011.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. BauGB beteiligt. Folgendes Ergebnis konnte mitgeteilt werden: Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets wird über eine gemeinsame Entwässerung mit dem Bebauungsplan Nr. 390 geregelt.</p> <p>Für die Führung der Kanalisation über das Plangebiet des Bebauungsplans 390 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vereinbart und über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die Abführung der Abwässer erfolgt im Trennverfahren. Die Dimensionierung der Kanalsysteme erfolgt auf Grundlage von hydraulischen Berechnungen. Sowohl die Regenwasser- als auch die Schmutzwasserkanalisation werden in einer neu zu erstellenden Trasse bis an die vorhandene Kanalisation der Stadt Fürth geführt und angeschlossen.</p> <p>Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einen Hauptsammler STZ DN 250 der in der öffentlichen Straße verläuft. Die Streckenführung geht über den Ortsteil Steinach in westlicher Richtung nach Stadeln.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Stellungnahme vom 24.01.2011:

Das Planungsgebiet des o.g. Vorhabens befindet sich nach unserem Kenntnisstand in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Knoblauchland.

Bezüglich der Umweltprüfung gilt unser Hauptinteresse hier dem Grundwasserschutz und dem Schutz des Wasserschutzgebiets Knoblauchland.

Bei der Umweltprüfung sollten somit die Auswirkungen auf das Grundwasser und das Wasserschutzgebiet durch das o.g. Vorhaben beurteilt werden.

Die Zuständigkeit für das o.g. Wasserschutzgebiet liegt federführend beim Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, welches unserer Auffassung nach an dem Verfahren beteiligt werden muss.

Kenntnisnahme. Das WWA Nürnberg wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
E 15	<p>Landratsamt Fürth, Gesundheitsamt (Postfach 1467, 90607 Zirndorf) vom 16.08.2012: Bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 390a "Teppichhaus Kibek" verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 24.01.2011 (Az 4622/Dr. We-Pe-ZM/03-11) und vom 07.05.2012 (Az 55-4622/Dr. We-ZM-07.05.2012).</p> <p>Stellungnahme vom 07.05.2012: Unsererseits sind derzeit keine Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebiets bedeutsam sein könnten.</p> <p>Nach dem Gutachten der Dekra (Neubau Teppich Kibek in Fürth, Umwelttechnische Untersuchungen -Boden, Grundwasser- gem. Scoping- Protokoll vom 01.03.2011 Bericht-Nr. 551034032) bestehen hinsichtlich des für das Gesundheitsamt relevanten Wirkungspfad Boden-Mensch, keine Gefährdungen.</p> <p>Bezüglich des Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist das WWA Nürnberg zu hören. Des Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 24.01.2011.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. BauGB beteiligt. Folgendes Ergebnis konnte mitgeteilt werden: Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets wird über eine gemeinsame Entwässerung mit dem Bebauungsplan Nr. 390 geregelt.</p> <p>Für die Führung der Kanalisation über das Plangebiet des Bebauungsplans 390 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vereinbart und über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die Abführung der Abwässer erfolgt im Trennverfahren. Die Dimensionierung der Kanalsysteme erfolgt auf Grundlage von hydraulischen Berechnungen. Sowohl die Regenwasser- als auch die Schmutzwasserkanalisation werden in einer neu zu erstellenden Trasse bis an die vorhandene Kanalisation der Stadt Fürth geführt und angeschlossen.</p> <p>Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einen Hauptsammler STZ DN 250 der in der öffentlichen Straße verläuft. Die Streckenführung geht über den Ortsteil Steinach in westlicher Richtung nach Stadeln.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Stellungnahme vom 24.01.2011:

Das Planungsgebiet des o.g. Vorhabens befindet sich nach unserem Kenntnisstand in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Knoblauchland.

Bezüglich der Umweltprüfung gilt unser Hauptinteresse hier dem Grundwasserschutz und dem Schutz des Wasserschutzgebiets Knoblauchland.

Bei der Umweltprüfung sollten somit die Auswirkungen auf das Grundwasser und das Wasserschutzgebiet durch das o.g. Vorhaben beurteilt werden.

Die Zuständigkeit für das o.g. Wasserschutzgebiet liegt federführend beim Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, welches unserer Auffassung nach an dem Verfahren beteiligt werden muss.

Kenntnisnahme. Das WWA Nürnberg wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 18	<p><u>Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern (Flughafenstraße 118, 90411 Nürnberg) vom 08.08.2012:</u> Die Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch das o.g. Vorhaben nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</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 vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 20	<p>DB Services Immobilien GmbH (Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg) vom 05.10.2012: <u>1. TÖB-Angelegenheiten</u> <u>Schienennetz/Bahnbelange</u> <u>ABS Nürnberg - Ebensfeld</u></p> <p>Etliche unserer Anmerkungen sind im aktuellen Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden, so z.B. der Pylon, der nunmehr an einer für unsere Belange sinnvollen Stelle errichtet werden soll oder die Frage der Reflektion des Baukörpers in Richtung Herboldshof, die im Schallgutachten enthalten ist. Falls die Reflektion trotz entsprechender Dimensionierung der Schallabsorbierenden Verkleidung des Bauwerkes "Teppichhaus" auftritt, ist eine Pflicht des Bauherrn zur Nachbesserung mit in den Aufstellungsbeschluss aufzunehmen.</p> <p>Da die Bebauungsgrenze zur geplanten Güterzugstrecke hin knapp gewählt ist und mögliche vermessungstechnischen Unschärfen den späteren Bau der Güterzugstrecke erschweren können, ist der Pflanzstreifen zwischen der Bahn und der Umfahrt westlich des Gebäudes so zu gestalten, dass dieser ohne weitere Probleme technischer und rechtlicher Art (Ausgleich und Ersatz) während des Baus der Güterzugstrecke für allfällige Zwecke der Baustelle Güterzugstrecke genutzt werden kann. Die abschließende 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 und dem Vorhabenträger des Bebauungsplanes ohne Ausgleich übertragen werden.</p> <p>Eine Über- oder Unterbauung der Bahnentwässerung ist nicht zulässig.</p> <p>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 Solitär bäume sollten wegen der dort vorgesehenen Leitungen für den ZWK in der nördlichsten Spitze etwa 10m nach Süden ge-</p>	<p>1. <u>TÖB-Angelegenheiten</u></p> <p>Kenntnisnahme; auf den erbrachten schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird hingewiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Freiflächengestaltungsplan) sowie der anschließenden Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, das Vorbringen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Freiflächengestaltungsplan) sowie der anschließenden Bauausführung berücksichtigt. Geringfügige Verschiebungen bis zu 3 m sind möglich.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>schoben werden, so dass Beschädigungen des Wurzelwerkes durch den Leitungsbau ausgeschlossen werden können.</p> <p>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.</p> <p>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>Im Bebauungsplan wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB Services Immobilien GmbH definiert. Dies ist abzuändern in „Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB Netz AG oder in deren Auftrag handelnden Dritten“.</p> <p>Nach jüngsten Informationen sollen Anlagen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes in den unmittelbaren Bereich parallel zur Güterzugstrecke neu verlegt werden. Diese müssen einen Mindestabstand von 5m zur zukünftigen Bahngrenze haben. Bei der Verlegung dieser oder anderer Leitungen sind die einschlägigen technischen und rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Die Planungen zu derartigen Leitungsverlegungen sind der DB Projekt Bau zur Prüfung auf Kompatibilität zu den Eisenbahnplanungen vorzulegen.</p> <p>Allgemeines Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p><u>2. Zuständigkeiten</u> Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Eilgutstraße 2,90443 Nürnberg hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom An-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie der anschließenden Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan Nr. 390a enthält bereits ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht.</p> <p>Kenntnisnahme; die Plandarstellung wird nachrichtlich entsprechend geändert.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Verlauf der Planung bzw. Bauausführung berücksichtigt. Dem Stadtplanungsamt liegt die am 13.09.2012 unterschriebene Vereinbarung des Wasserverbandes Knoblauchland mit der Firma Krieger Grundstück GmbH über den Rück- und Neubau von Beregnungsanlagen in Kopie vor. Aus den dazugehörigen Plananlagen geht hervor, dass die Neutrassierung der Beregnungsleitungen über das Gelände des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes sowie über die gemeinsame Kundenstellplatzanlage der Firmen Krieger (Möbel Höffner) bzw. Kibek verlaufen wird. Ein Mindestabstand von 5 m zur zukünftigen Bahngrenze ist eingehalten bzw. gewährleistet. Eine Beteiligung der DB Projekt Bau wird daher für nicht unbedingt notwendig erachtet.</p> <p>Die Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 15.11.2012 explizit darauf hingewiesen, dass Anträge auf Baugenehmigung der DB Services Immobilien GmbH, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg erneut zur Stellungnahme vorzulegen sind.</p> <p><u>2. Zuständigkeiten</u> Kenntnisnahme; das Eisenbahn-Bundesamt ist entsprechend beteiligt worden.</p>
---	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

tragsteller gesondert zu veranlassen. Für konkrete Rückfragen zu den ABS-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.

Bei Weiterführung des Verfahrens bitten wir um erneute Beteiligung.

Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; die redaktionelle Klarstellung zum Geh- und Fahrrecht wird in die Planunterlagen übernommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 21	<p><u>Eisenbahn-Bundesamt (Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg) vom 04.10.2012:</u> In unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben verläuft die in Planung befindliche Trasse der ABS Nürnberg - Ebersfeld 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. Auf die im Anhang beigefügte E-mail der DB Projekt Bau GmbH mit den darin enthaltenen Forderungen sowie auf die Veränderungssperre nach § 17 AEG wird hingewiesen.</p> <p><u>E-Mail vom 02.10.2012:</u> Etliche unserer Anmerkungen sind im aktuellen Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden, so z.B. der Pylon, der nunmehr an einer für unsere Belange sinnvollen Stelle errichtet werden soll oder die Frage der Reflektion des Baukörpers in Richtung Herboldshof, die im Schallgutachten enthalten ist. Falls die Reflektion trotz entsprechender Dimensionierung der Schallabsorbierenden Verkleidung des Bauwerkes "Teppichhaus" auftritt, ist eine Pflicht des Bauherrn zur Nachbesserung mit in den Aufstellungsbeschluss aufzunehmen.</p> <p>Da die Bebauungsgrenzlinie zur geplanten Güterzugstrecke hin knapp gewählt ist und mögliche vermessungstechnische Unschärfen den späteren Bau der Güterzugstrecke erschweren können, ist der Pflanzstreifen zwischen der Bahn und der Umfahrt westlich des Gebäudes so zu gestalten, dass dieser ohne weitere Probleme technischer und rechtlicher Art (Ausgleich und Ersatz) während des Baus der Güterzugstrecke für allfällige Zwecke der Baustelle Güterzugstrecke genutzt werden kann. Die abschließende 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 und dem Vorhabenträger des Bebauungsplanes ohne Ausgleich übertragen werden.</p> <p>Eine Über- oder Unterbauung der Bahnentwässerung ist nicht zulässig.</p> <p>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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wurde an die Grenze des Planfeststellungsverfahrens gelegt. Im östlichen anschließenden Grünstreifen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 390a ist bzw. wird der DB Netz AG oder in deren Auftrag handelnden Dritten ein Geh- und Fahrrecht in ausreichender Breite eingeräumt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bereits im Rahmen der Stellungnahme DB Services Immobilien GmbH (Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg) vom 05.10.2012 mit entsprechender Beschlussfassung behandelt.</p> <p>Auf den erbrachten schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird hingewiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Freiflächengestaltungsplan) sowie der anschließenden Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<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>Beleuchtungen, Strahler etc. sind so zu wählen, daß Blendungen oder Beeinträchtigungen des Lokpersonales 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.</p> <p>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>Nach jüngsten Informationen sollen Anlagen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes in den unmittelbaren Bereich parallel zur Güterzugstrecke neu verlegt werden. Diese müssen einen Mindestabstand von 5m zur zukünftigen Bahngrenze haben. Bei der Verlegung dieser oder anderer Leitungen sind die einschlägigen technischen und rechtlichen Vorschriften einzuhalten.</p> <p>Die Planungen zu derartigen Leitungsverlegungen, sind der DB-Projekt Bau zur Prüfung auf Kompatibilität zu den Eisenbahnplanungen vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme, das Vorbringen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Freiflächengestaltungsplan) sowie der anschließenden Bauausführung berücksichtigt. Geringfügige Verschiebungen bis zu 3 m sind möglich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie der anschließenden Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan Nr. 390a enthält bereits ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht.</p> <p>Kenntnisnahme; die Plandarstellung wird nachrichtlich entsprechend geändert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Verlauf der Planung bzw. Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Dem Stadtplanungsamt liegt die am 13.09.2012 unterschriebene Vereinbarung des Wasserverbandes Knoblauchland mit der Firma Krieger Grundstück GmbH über den Rück- und Neubau von Beregnungsanlagen in Kopie vor. Aus den dazugehörigen Plananlagen geht hervor, dass die Neutrassierung der Beregnungsleitungen über das Gelände des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes sowie über die gemeinsame Kundenstellplatzanlage der Firmen Krieger (Möbel Höffner) bzw. Kibek verlaufen wird. Damit dürfte ein Mindestabstand von 5 m zur zukünftigen Bahngrenze eingehalten bzw. gewährleistet sein. Eine Beteiligung der DB Projekt Bau wird daher für nicht unbedingt notwendig erachtet.</p> <p>Die Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 15.11.2012 explizit darauf hingewiesen, dass Anträge auf Baugenehmigung der DB Projekt Bau, Äußere- Cramer-Klett- Straße 3, 90489 Nürnberg erneut zur Stellungnahme vorzulegen sind.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; die redaktionelle Klarstellung zum Geh- und Fahrrecht wird in die Planunterlagen übernommen.</p>
---	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 23	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (Bayreuther Straße 1, 90409 Nürnberg) vom 05.10.2012: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben W38869603, PTI 13 Nürnberg, PB L Nürnberg. Kibler Thomas vom 25.05.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Stellungnahme vom 25.05.2012: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.</p>	<p>Die Hinweise zu den im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen und Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Tiefbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Seitens des Investors bzw. des Bauherrn (Firma Kibek) wird der Hinweis zur Kostenübernahme bei einer erforderlichen Umlegung von Telekommunikationsleitungen zur Kenntnis genommen. Der Bauherr / Investor bzw. dessen beauftragte Planungsbüros werden rechtzeitig mit der Deutsche Telekom Kontakt aufnehmen und eine entsprechende Abstimmung durchführen.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Kreisstraße FÜ4 stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Mit dem Bauherrn / Investor des Vorhabens (Firma Krieger) wird auch ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin ist ein entsprechender Passus enthalten, dass der Vorhabenträger sich rechtzeitig mit der Deutsche Telekom hinsichtlich einer Koordinierung in Verbindung setzen wird und im Falle der Umverlegung von Telekommunikationsleitungen auch die entsprechenden Kosten dafür übernimmt.</p> <p>Weitere der Stadt bekannte Maßnahmen ergeben sich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 390 (Möbel Höffner). Hierzu wurde die Deutsche Telekom jedoch gesondert beteiligt.</p> <p>Die Notwendigkeit hinsichtlich einer rechtzeitigen Koordinierung werden hiermit vom Investor (Firma Kibek) zur Kenntnis genommen und beachtet werden.</p> <p>Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 390. Für diese Versorgungsstrasse wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt und mit einer Grunddienstbarkeit gesichert. Im Bereich dieser Versorgungsstrasse wird zur Verlegung der Telekommunikationsleitungen eine Leitungstrasse in der gewünschten Breite vorgesehen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das verwiesene Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen wird im Rahmen der Tiefbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
---	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG																								
G 25	<p><u>DFS Deutsche Flugsicherung GmbH vom 04.10.2012:</u> Durch die Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a LuftVG aufgrund der angegebenen Bauhöhen nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <table border="1" data-bbox="136 606 1153 798"> <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>	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	<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>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</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																							

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
129	<p><u>Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 08.08.2012:</u> Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 390 "Einrichtungszentrum Fürth/Steinach" sowie Nr. 390a "Teppichhaus Kibek" keine Bedenken.</p> <p>Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.</p>	<p>Es werden keine Bedenken vorgebracht, Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
J 37	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Burg 4, 90403 Nürnberg) vom 14.09.2012:</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o. g. Verfahren. Analog zum benachbarten BP 390 sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.</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.</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, Tel. Nr. 0911/235850, Martin.Nadler@blfd.bavarn.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, 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: http://www.blfd.bavarn.de/download_area/texte/index.php (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p>	<p>Die denkmalrechtlichen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Genehmigungen werden im weiteren Verlauf der Planung entsprechend eingeholt.</p> <p>Der qualifizierte Abtrag des Oberbodens wird vorgenommen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen wird der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Nadler, Tel. Nr. 0911/235850, Martin.Nadler@blfd.bavarn.de) angezeigt und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benannt.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst. Der Hinweis zum fachlich qualifizierten Oberbodenabtrag wird als redaktionelle Änderung in die Begründung übernommen.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls entsprechende Veranlassung.</p>	
---	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
K 39	<p><u>Landratsamt Fürth (Postfach 1407, 90507 Zirndorf) vom 03.09.2012:</u> Seitens des Landkreises Fürth werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>Es werden keine Einwendungen erhoben, Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
L 41	<p><u>Kreishandwerkerschaft Fürth (Postfach 1964, 90709 Fürth) vom 10.08.2012:</u> Die Kreishandwerkerschaft Fürth Stadt und Land erhebt keine Einwände.</p> <p>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>Es werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 08.11.2012 wurde 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 vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
L 42	<p><u>IHK-Geschäftsstelle Fürth (Floßaustraße 22a, 90763 Fürth) vom 28.09.2012:</u> Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 29. Mai 2012. Diese erhalten wir aufrecht.</p> <p><u>Stellungnahme vom 29.05.2012:</u> Gegen die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf 10.000 m² (qm), davon 1.200 m² (qm) innenstadtrelevanter Waren, haben wir keine Bedenken. Mit der Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche dürfen allerdings die genehmigten 1.200 m² (qm) nicht überschritten werden. Hierbei beziehen wir uns auch, ebenso wie bei dem Zugrundelegen der Fürther Liste 2005, auf den Beschluss des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses vom 26. September 2011.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Waren ist auf 1.200 m² begrenzt.</p> <p>Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 08.11.2012 wurde die Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht in diesem Zusammenhang 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 vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
L 43	<p>Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V. (Postfach 3045, 90014 Nürnberg) vom 04.10.2012: Wir nehmen inhaltlich Bezug auf unsere letzte Stellungnahme vom 29.05.2012. Weiterer Sachvortrag erfolgt von Seiten des Handelsverbandes Bayern e.V., Bezirk Mittelfranken und des HBE Ortsverbandes Fürth nicht.</p> <p>Stellungnahme vom 29.05.2012: Aufgrund der beabsichtigten Revitalisierung des City-Centers und der Planungen eines neuen Centers in der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Empfehlungen des integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fürth sowie des bereits vorhandenen Missverhältnisses der Innenstadtverkaufsflächen zu den Verkaufsflächen der Peripherie, hält der Handelsverband Bayern eine weitere Stärkung des peripheren Bereiches für nicht sinnvoll. Da es sich bei dem Vorhaben um überwiegend nicht innenstadtrelevante Sortimente handelt, empfehlen wir dringend die Festschreibung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² für diesen Sortimentsbereich sowie, wie bereits in der Stadt Fürth beispielhaft durchgeführt, auch eine entsprechende anschließende Kontrolle, um eine weitere Schwächung des innerstädtischen Areals zu vermeiden. Für die Festschreibung und Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente sollte unseres Erachtens die Fürther Liste 2005 dienen und unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die Festschreibung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Bereich der innenstadt-relevanten Sortimente wird hingewiesen. Die Fürther Liste ist in den "Textlichen Festsetzungen" zum Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 08.11.2012 wurde die Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht in diesem Zusammenhang 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>Ansonsten werden keine Bedenken vorgebracht, Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
P 55	<p>Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt vom 10.10.2012 (Eingangsdatum): 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 A73 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 45.000 m² Verkaufsfläche und einem Bau- und Gartenmarkt mit ca. 13.000 m² Verkaufsfläche, entschieden abgelehnt. 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</p>	<p>Es ist zutreffend, dass der Bebauungsplan Nr. 390a nur nach Realisierung der im Bebauungsplan Nr. 390 festgesetzten Erschließungsanlagen umgesetzt werden kann. So ist beabsichtigt, dass das Bebauungsplangebiet Nr. 390a über ein im Bebauungsplangebiet Nr. 390 festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden soll. Hierzu werden die beiden Investoren eine entsprechende vertragliche Vereinbarung treffen.</p> <p>Die nachfolgende Bewertung von Zusammenhängen und Abwägung behandelt jedoch ausschließlich die Belange des Bebauungsplanes Nr. 390a „Teppichhaus Kibek“.</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Teppichhauses dürften die räumlichen Planungen der Stadt Nürnberg nicht berühren, da das Bebauungsplangebiet Nr. 390a nicht über die Herboldshofer Straße sondern unmittelbar über den 1. Kreisverkehr an die neue Autobahnanschlussstelle Fürth / Steinach angebunden wird.</p> <p>Die Ausführungen werden hiermit zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden hiermit zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden hiermit zur Kenntnis genommen.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

nun vorgelegten Entwürfe zu den Bebauungsplänen Nr. 390 und Nr. 390a lassen keine Gesichtspunkte erkennen, die eine abweichende Beurteilung rechtfertigen würden.

Weiterhin wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Realisierung des geplanten Teppichhauses nur gemeinsam mit dem angrenzenden Einrichtungszentrum erfolgen kann.

Zur Ergänzung bzw. Bekräftigung der bisherigen Aussagen werden seitens der Stadt Nürnberg folgende Hinweise gegeben:

Wirtschaftliche Belange

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.

Es ist richtig, dass das geplante Teppichhaus nur gemeinsam mit dem geplanten Einrichtungszentrum errichtet werden kann. So ist beabsichtigt, dass das Bebauungsplangebiet Nr. 390a über ein im Bebauungsplangebiet Nr. 390 festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen zu erschließen. Hierzu werden die beiden Investoren auch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung unterzeichnen.

Wirtschaftliche Belange

Auf Grund der Dimension des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um eine raumbedeutsame Maßnahme, die mit den Erfordernissen der Raumordnung abzustimmen ist. Die Firma Teppich Kibek GmbH hat demzufolge im Juni 2003 und im Dezember 2010 bei der Regierung von Mittelfranken die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens bzw. eine landesplanerische Überprüfung beantragt.

Die vorliegende landesplanerische Stellungnahme - Schreiben vom 16.02.2011 der Regierung von Mittelfranken - trifft dazu folgende Aussage:

Für das Kernsortiment können maximal 8.800 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen, die weiteren innenstadtrelevanten Randsortimente sind auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Das Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit den Sortimenten: Teppiche, Teppich-Auslegware, Bodenbeläge, Werkzeuge, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Markisen, Rollos, Beleuchtungskörper, Möbel, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Pflanzengefäße. Die Gesamtverkaufsfläche im SO darf insgesamt 10.000 m² nicht überschreiten. Auf innenstadtrelevante Randsortimente dürfen max. 1.200 m² entfallen.

Für die Aufteilung der Sortimente gilt die "Fürther Liste" gemäß Einzelhandelsgutachten der GFK Geo Marketing für ein integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth vom März 2010, Tabelle 14, nach dieser die Sortimente Haus- und Heimtextilien, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik und Kunstgewerbe zentrenrelevant sind.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p><u>Verkehr und Versorgung</u> <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> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht ist der Ausbau der Erschließungsanlagen des südlich angrenzenden Planungsgebietes zwingende Voraussetzung für eine funktionierende Abwicklung des Kundenverkehrs.</p>	<p>Die Ausführungen der Stadt Nürnberg werden hiermit zur Kenntnis genommen, werden jedoch aufgrund der vorliegenden positiven landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken zurückgewiesen.</p> <p><u>Verkehr und Versorgung</u> <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> <p>Es ist richtig, dass das geplante Teppichhaus nur gemeinsam mit dem geplanten Einrichtungszentrum errichtet werden kann. So ist beabsichtigt, das Bebauungsplangebiet Nr. 390a über ein im Bebauungsplangebiet Nr. 390 festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erschließen. Hierzu werden die beiden Investoren eine entsprechende vertragliche Vereinbarung unterzeichnen.</p>
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

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.

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 (Möbelmarkt 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 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 Wies-

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. 390a.

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.

Seitens der Deutschen Bahn ist - gegen den Willen der Stadt Fürth - östlich des Projektgrundstückes 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.

Hinsichtlich der Anregung der Stadt Nürnberg bezüglich einer Verkehrszunahme wird auf die Verkehrsuntersuchung und deren Ergebnisse, 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.

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 fol-

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>badener Str. zur westlichen Steinacher Str.,</p> <ul style="list-style-type: none">- eine zweite Linksabbiegerspur an der Kreuzung Würzburger Str./ Erlanger Str. in der Würzburger Str. zur Erlanger Str. Fahrtrichtung Nord, oder 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>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>gendes festzustellen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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. Samstags wird es zwar aufgrund des deutlich höheren Verkehrsaufkommens der Märkte zu Verkehrszunahmen im örtlichen Straßennetz kommen. Da aber die vorhandene Belastung der</p>
---	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<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. Sicherergestellt werden muss, dass sämtliche Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) in die Kanalisation der Stadt Fürth eingeleitet werden.</p> <p><u>Umwelt- und Klimaschutz</u> <u>Bodenschutz</u> Die Vorhaben widersprechen § 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Insgesamt entstehen dadurch negative Folgen u. a. für Mikroklima, Bodenfunktion und Grundwasserhaushalt. So ist besonders auch die Stellplatzkonzeption der Bebauungspläne Nr. 390 und damit verbunden des Bebauungsplanes Nr. 390a in Frage zu stellen. Nach wie vor fehlen in den Planungsunterlagen Aussagen zur Auswirkung des Bauvorhabens auf den oberstromig gelegenen Grundwasserkörper und auf die Weierkette in der Schmalau (Nürnberger Stadtgebiet) sowie eine entsprechende Beweissicherung und Maßnahmenplanung (<i>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.</i>)</p> <p><u>Gewässerschutz</u> An den früheren Aussagen zum Gewässerschutz wird von wasserrechtlicher Seite weiterhin</p>	<p>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>Die Ausführungen der Stadt Nürnberg werden hiermit zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Entwässerungssituation</u> Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 390a wird auch ein Erschließungsvertrag mit der Firma Kibek abgeschlossen, der u. a. auch Regelungen zur Erschließung beinhalten wird. Im Zusammenhang mit den Bebauungsplanverfahren Nr. 390 und 390a wird ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet, das neben den betreffenden Plangebietten auch die entwässerungstechnische Erschließung für den Ortsteil Steinach beinhalten 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><u>Umwelt- und Klimaschutz</u> <u>Bodenschutz</u> Der Fürther Stadtrat hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 für Ansiedlung eines „Kibek“- Teppichhauses sowie „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. Des Weiteren wird auf die Ausführungen zum Bodenschutz im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 390a verwiesen. Die grundsätzliche Vertretbarkeit und Rechtfertigung für eine Bodenversiegelung ist hier bereits erfolgt. Ein ausufernder Flächenverbrauch wird nicht gesehen.</p> <p><u>Gewässerschutz</u> Es wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Wasser im Umweltbericht zum Bebauungsplan</p>
---	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

festgehalten. Das Wasserwirtschaftsamt sollte dazu beteiligt werden.

Lärmschutz

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 Bebauungsplanaufstellung 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.

Naturschutz

In früheren Stellungnahmen wurde bereits auf die Weiherkette Schmalau (Stadtgebiet Nürnberg) südöstlich des Bebauungsplangebietes hingewiesen. 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

Nr. 390a verwiesen. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, die sich relevant auf die genannte Weiherkette auswirken könnten. Grundwasserabsenkungen erfolgen nur örtlich und im geringsten Ausmaß.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde am Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390a beteiligt.

Lärmschutz

In Verbindung mit Punkt 7.4 der TA Lärm müssen die Auswirkungen des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nur dann berücksichtigt und dem Parkplatz-/ Anlagenlärm zugerechnet werden, wenn (1.) sich die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche durch den An- und Abfahrtsverkehr für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, (2.) keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und (3.) Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitgehend überschritten werden.

Für eine Betrachtung des Zusatzverkehrs müssen demnach alle oben genannten Fälle gelten. Im vorliegenden Fall konnte auf die Hinzuziehung des An-/ Abfahrverkehrs verzichtet werden, da ab dem Kreisverkehr im Süden des Bebauungsplanes Nr. 390 gemäß 2) eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr vorliegen wird. Der prognostizierte Anteil von ca. 25% des Zusatzverkehrs (nur tags, nachts kein Zusatzverkehr vorhanden) auf den bestehenden Ortsstraßen östlich des Plangebietes wird sich an den geplanten Verkehrskreiseln südöstlich und nordöstlich des Plangebietes weiter verteilen, was auch für die Herboldshofer Straße bzw. Würzburger Straße im weiteren Verlauf Richtung Osten gilt. Zudem ist laut maßgebender TA Lärm eine Berechnung des Zusatzverkehrs nur in einem Abstand von bis zu 500 m relevant, der angesprochene Bereich in Großgründlach liegt mit mehr als 600 m bereits außerhalb dieses Wirkungsfeldes.

Naturschutz

Infolge des geplanten Kibek- Teppichhauses sind Auswirkungen auf Gewässerbett und Ufer sind ausgeschlossen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

an Feuchtgebieten ausgestatteten Landschaft beurteilt.

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. Laut Umweltbericht zu dem Bebauungsplan Nr. 390a steht das Grundwasser überwiegend 0,3 bis 0,5 m 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.

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.

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.

Tiere

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.

Klima

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 CO₂-Belastungen und auf den Aspekt der Klimaanpassung nicht ein.

Die Ausführungen beziehen sich auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 390 und sind somit für die Bewertung von Zusammenhängen und Abwägung und sind somit im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 390a nicht relevant.

Tiere

Die Ausführungen beziehen sich auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 390 und sind somit für die Bewertung von Zusammenhängen und Abwägung und sind somit im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 390a nicht relevant.

Klima

Um die lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung zu mindern, sind umfassende Pflanzgebote festgesetzt. Die CO₂ Umweltbelastung durch die Gebäude werden durch unterschiedliche Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfes und des Verbrauchs an Betriebsmitteln gemindert. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Orts- und Landschaftsbild

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.

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.

Schmalau-Ost

Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der erheblichen Vorbelastung nur von geringer Erheblichkeit, insbesondere auch aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote.

Grünordnerisches Konzept

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan Nr. 390a integriert.

Beabsichtigte eigene Planungen der Stadt Nürnberg

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 für Ansiedlung eines Teppichhauses der Firma „Kibek“ und 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 bekannt und somit 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. 390a sollte bei den genannten Planungen bzw. Planungsabsichten der Stadt Nürnberg erfolgen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme. Wie den vorgelegten Planunterlagen mit Datum vom 11.07.2012 zu entnehmen ist, erfolgt die Erschließung über die südlich angrenzenden Flächen; eine Erschließung über die Kreisstraße Füs 4 ist nicht eingetragen.</p> <p>Auf Grund der Dimension des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um eine raumbedeutsame Maßnahme, die mit den Erfordernissen der Raumordnung abzustimmen ist. Die Firma Teppich Kibek GmbH hat demzufolge im Juni 2003 und im Dezember 2010 bei der Regierung von Mittelfranken die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens bzw. eine landesplanerische Überprüfung beantragt. Die vorliegende landesplanerische Stellungnahme - Schreiben vom 16.02.2011 der Regierung von Mittelfranken - trifft dazu folgende Aussage: Für das Kernsortiment können maximal 8.800 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen, die weiteren innenstadtrelevanten Randsortimente sind auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche begrenzt. Das Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit den Sortimenten: Teppiche, Teppich-Auslegware, Bodenbeläge, Werkzeuge, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Markisen, Rollos, Beleuchtungskörper, Möbel, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Pflanzengefäße. Die Gesamtverkaufsfläche im SO darf insgesamt 10.000 m² nicht überschreiten. Auf innenstadtrelevante Randsortimente dürfen max. 1.200 m² entfallen. Für die Aufteilung der Sortimente gilt die "Fürther Liste" gemäß Einzelhandelsgutachten der GFK Geo Marketing für ein integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth vom März 2010, Tabelle 14, nach dieser die Sortimente Haus- und Heimtextilien, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik und Kunstgewerbe zentrenrelevant sind.</p> <p>Die Ausführungen der Stadt Nürnberg werden hiermit zur Kenntnis genommen, werden jedoch aufgrund der vorliegenden positiven landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken zurückgewiesen.</p>
---	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt vom 25.06.2012 und weitere:

Mit Schreiben vom 27.04.2012 wurde die Stadt Nürnberg zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 390a der Stadt Fürth aufgefordert. Dazu hatten wir mit Schreiben vom 22.05.2012 um Fristverlängerung gebeten.

Wegen der Bedeutung für die räumliche Planung, der Lage als unmittelbar angrenzende Gemeinde sowie der verkehrlichen Erschließung sind die Belange der Stadt Nürnberg in erheblichem Maße berührt.

Bereits im Jahr 2003 war die Stadt Nürnberg seitens der Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde - um Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren (ROV) für die Errichtung eines Teppichhauses der Fa. Kibek in Fürth-Steinach an der A 73 gebeten worden. Diesen Planungen konnte seitens der Stadt Nürnberg ebenso nicht zugestimmt werden wie den Planungen zur Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner sowie eines Bau- und Gartenmarktes, die räumlich und funktional mit dem geplanten Teppichhaus unmittelbar in Zusammenhang stehen.

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 45.000 m² Verkaufsfläche und einem Bau- und Gartenmarkt mit ca. 13.000 m² Verkaufsfläche, entschieden abgelehnt.

An den Aussagen der damaligen Stellungnahmen - auch zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fürth - hält die Stadt Nürnberg grundsätzlich fest.

Ebenso lässt der nun vorgelegte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 390a, dessen Geltungsbereich unmittelbar an die vorgenannte Planung des Einrichtungszentrums und Bau- und Gartenmarktes anschließt, keine Gesichtspunkte erkennen, die eine abweichende Beurteilung rechtfertigen würden.

Die bisherigen Stellungnahmen ergänzend bzw. präzisierend können zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 390a seitens der Stadt Nürnberg die nachfolgenden Hinweise gegeben werden. Dabei wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Realisierung des geplanten Teppichhauses nur gemeinsam mit dem angrenzenden Einrichtungszentrum erfolgen kann, da Erschließung und Stellplatznachweis nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 390a nachgewiesen werden können.

Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt vom 25.06.2012 und weitere:

In diesem Zusammenhang wird auf die (vorgenannten) Ausführungen und Abwägungen zur Stellungnahme der Stadt Nürnberg vom 10.10.2012 verwiesen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen dienen zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Wirtschaftliche Belange

Von den im Bereich Fürth-Steinach geplanten Ansiedlungsvorhaben sind sektoral erhebliche einzelhandelsrelevante Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt von Nürnberg zu erwarten. Nach wie vor kann von einer sortimentsbezogenen Umsatzzumlenkung von rd. 15 % aus dem Nürnberger Innenstadt-Einzelhandel in das Vorhaben Einrichtungshaus und Bau- und Gartenfachmarkt ausgegangen werden.

Diesem Kaufkraftentzug der Innenstädte bei Schaffung funktionaler Zentralität im Außenbereich kann nicht zugestimmt werden, wenn auch aufgrund der Zentrenverträglichkeit des Sortiments Teppichhaus (Kernsortiment wohl Teppiche und Bodenbeläge) und der Einstufung Fürths im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum die Stadt Fürth als Ansiedlungsstandort für ein Teppichhaus mit rd. 10.000 m² Verkaufsfläche grundsätzlich geeignet ist.

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.

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

abgestimmt werden. Ausgeschlossen werden soll dabei eine Einzelhandelsnutzung mit Ausnahme der für die Versorgung der angrenzenden Ortsteile Boxdorf Und Großgründlach erforderlichen Bedarfe.

Durch die Stadt Fürth wird nun die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an der gemeinsamen Stadtgrenze beabsichtigt. Der dadurch entstehende Druck auf das Nürnberger Stadtgebiet wird als städtebaulich nicht mehr vertretbar angesehen.

Verkehr und Versorgung

Bezüglich der verkehrlichen Anbindung des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 390a sind in der Begründung widersprüchliche Aussagen sowohl zur Erschließung als auch zur ÖPNV-Anbindung enthalten. Unter Punkt 1.3 der Begründung wird auf die S-Bahnstation Vach verwiesen. Festzuhalten ist aus Nürnberger Sicht weiterhin am S-Bahn-Verschwenk und der Anbindung der Schmalau.

Erschließung

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. Aus verkehrlicher Sicht ist der Ausbau der Erschließungsanlagen des südlich angrenzenden Planungsgebietes daher Voraussetzung für eine funktionierende Abwicklung des Kundenverkehrs.

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 des Bebauungsplangebietes Nr. 390 und 390a ist erst mit Ausbau der S-Bahn Nürnberg-Fürth-Erlangen-Forchheim vorhanden.

Unter der Voraussetzung, dass die Straße „In der Schmalau“ nicht durchgebaut wird, könnte 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 Befesti-

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

gung und Ausstattung der Straße der zukünftigen Verkehrsbedeutung gerecht wird oder aufgrund des wachsenden Verkehrsaufkommens ausgebaut werden muss. Erforderliche Umbaumaßnahmen wären von der Stadt Fürth zu tragen.

Entwässerungssituation

Kanalisationsanlagen der Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) sind im Umgriff des Bebauungsplan Nr. 390a nicht vorhanden und derzeit im diesem Bereich weder vorgesehen noch in der Ausführung.

Sichergestellt werden muss, dass sämtliche Abwässer (Sohmutz- und Regenwasser) in die Kanalisation der Stadt Fürth eingeleitet werden.

Umwelt- und Klimaschutz Gewässerschutz

An den früheren Aussagen zum Gewässerschutz wird von wasserrechtlicher Seite weiterhin festgehalten. Das Wasserwirtschaftsamt sollte dazu beteiligt werden.

Lärmschutz

Bei der vorliegenden Planung Bebauungsplan Nr. 390a wurde die zu erwartende Zunahme der Lärmbelastung in Großgrundlach durch die Zunahme des Verkehrs auf der Würzburger Straße nicht berücksichtigt.

Entsprechend der gültigen Rechtsprechung ist als Resultat der Abwägung bei der Bebauungsplanaufstellung 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.

Bodenschutz

Hingewiesen wird auf die landesplanerische Beurteilung zum Vorhaben Teppich-Kibek vom 26.01.2004, wonach die Flächeninanspruchnahme für das Vorhaben zu minimieren ist. Unter diesem Aspekt ist die Stellplatzkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 390 und damit verbunden des Bebauungsplanes Nr. 390a in Frage zu stellen, da diese der vorgenannten Maßgabe nicht gerecht wird.

Naturschutz

In früheren Stellungnahmen wurde bereits auf die Weiherkette Schmalau (Stadtgebiet Nürnberg) südöstlich des Bebauungsplangebietes hingewiesen. Dieses Biotop steht als § 30-

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

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. Zwar grenzt der Bebauungsplan Nr. 390a nicht direkt an die Weiherkette an. Auf S. 11 des Eingriffs-/Ausgleichsgutachtens zum südlich direkt an das Plangebiet angrenzenden 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. Laut Umweltbericht zu dem nun vorliegenden Bebauungsplan Nr. 390a steht das Grundwasser überwiegend 0,3 bis 0,5 m 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, wie auch beim Bebauungsplan Nr. 390, nicht getroffen.

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.

Orts- und Landschaftsbild

Für das Nürnberger Stadtgebiet sind für das Landschaftsbild negative Beeinträchtigungen aufgrund von Größe und Umfang des Bauwerkes 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.

Zu den vorgenannten Teilaspekten der Planung hat die Stadt Nürnberg auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 390 bereits Stellung genommen. Diese Belange sind weiterhin zu berücksichtigen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
P 56	<p><u>Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Stadt Erlangen vom 13.06.2012:</u> Die Stadt Erlangen lehnt das Einrichtungszentrum Fürth/Steinach weiterhin ab. Sie stimmt daher auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 Abs. 2 BauGB der Aufstellung des BP Nr. 390a, Sondergebiet Kibek-Teppichhaus' nicht zu, weil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch das Teppichhaus sowie dessen zentrenrelevante Randsortimente ein Kaufkraftabfluss mit nachteiligen Auswirkungen für die Funktion Erlangens als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen zu erwarten ist; - der Standort für das Vorhaben nur bedingt städtebaulich integriert ist; - das Einzelhandelsgroßprojekt eine weitere Verkehrszunahme auf der BAB A 73 induziert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan 390a mit der dort getroffenen Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen in der Berücksichtigung der Belange der Landesplanung weitergeführt werden kann. - 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 Fürther 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. - 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. Gemäß der Verkehrsuntersuchung Prof. Kurzak führt das Verkehrsaufkommen des Einrich-

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

	<p>tungszentrums 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.</p> <p>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, 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 vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 63	<p>Frau Stadträtin Waltraud Galaske, Pflegerin der öffentlichen Anlagen vom 28.09.2012:</p> <p>Wie auch schon zum Flächennutzungsplan Nr.87 am 30.9.2004 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 Auslegertermin 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 Stadtratsitzung am 25.7.2012 stattfand.</p> <p>Ich erhebe folgende Einwendungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Landschaft wird weitflächig versiegelt. Die Verkaufsflächen und die dazu gehörigen 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>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan 390a mit der dort getroffenen Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen in der Berücksichtigung der Belange der Landesplanung weitergeführt werden kann.</p> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind durch Gutachten ermittelt (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung etc.) und im Umweltbericht zusammengefasst.</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 zuständig 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. Die Der Fürther Stadtrat hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 für Ansiedlung eines Teppichhauses der Firma „Kibek“ und eines Einrichtungszentrums der Firma „Höffner“ nördlich von Steinach ausgesprochen. Auf der Grundlage der positiven landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 26.01.2004 bzw. 16.02.2011) wurden dann zulässige Verkaufsflächen für das Teppichhaus festgesetzt. Ein ausufernder Flächenverbrauch wird nicht gesehen. Durch den Bebauungsplan Nr. 390a sind zudem erheblich weniger Grundfläche be-</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
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 Waldohreule wird reduziert. Das können auch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgleichen.</p> <p>4. Der geplante Autobahnanschluss beeinträchtigt die Umgebung des Landgrabens und ein Landschaftsschutzgebiet westlich der A73. Der Landschaftsbestandteil LBB 16 (Feldgehäusch, 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 Ausgleichsflächen und Begrünung kann die Verschlechterung der klimatischen Bedingungen nicht ausgleichen. Es ist ein strömungstechnisches Gutachten zu erstellen.</p> <p>6. Das Einrichtungszentrum mit Parkmöglichkeiten und die neue Autobahnausfahrt zieht zusätzlichen Verkehr in den Fürther Norden.</p>	<p>zu 2. Von der Planung sind ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten. Wertvolle Grünflächensysteme (z. B. Gewässer) sind nicht betroffen.</p> <p>zu 3. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenbrüter sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt und durch Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>zu 4. Hierzu wird auf das Planfeststellungsverfahren verwiesen. Die Autobahnanschlussstelle Fürth/Steinach wurde mit Beschluss vom 07.07.2011 planfestgestellt.</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. Um die lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung zu mindern, sind umfassende Pflanzgebote festgesetzt.</p> <p>zu 6. In diesem Zusammenhang wird auf die Verkehrsuntersuchungen des Prof. Dr.-Ing. Kurzack verwiesen, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Autobahnanschlussstelle Fürth/Steinach erstellt wurden. Dieser kommt u. a zu dem Ergebnis, dass die Anschlussstelle neben der Erschließung des Einrichtungszentrums auch einer besseren Anbindung der Ortsteile Großgrundlach, 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</p>
---	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>6.1. Die verkehrliche Erschließung ist hauptsächlich auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet.</p> <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 zusätzliche 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>6.4. Der neue Straßen-Anschluss von Nürnberg her verbraucht weitere Fläche und zieht Verkehr aus dem Nürnberger Norden zum Autobahnanschluss an.</p>	<p>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. 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> <p>zu 6.2. Die Aussage ist insoweit korrekt. Dem ist aus verkehrsplanerischer Sicht nichts hinzuzufügen.</p> <p>zu 6.3. Die Ausführungen werden hiermit zur Kenntnis genommen und es wird auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 390a hingewiesen.</p> <p>zu 6.4. Die Aussage ist insoweit korrekt. So wird in diesem Zusammenhang auf die Verkehrsuntersuchungen des Prof. Dr.- Ing. Kurzack verwiesen, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Autobahnanschlussstelle Fürth/Steinach erstellt wurde. Dieser kommt u. a zu dem Ergebnis, dass die Anschlussstelle neben der Erschließung des Einrichtungszentrums auch einer besseren Anbindung der Ortsteile Großgrundlach, 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>
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>6.5. Die geplante Verkehrserschließung verursacht eine weitere Belastung für die Ortsteile Herboldshof, Stadeln, Mannhof und Vach. Es entsteht eine Verkehrszunahme auf der Herboldshofer Straße, der Stadelner Hauptstraße, am Fischerberg und über die Brückenstraße.</p>	<p>zu 6.5. In diesem Zusammenhang auf die Verkehrsuntersuchungen des Prof. Dr.- Ing. Kurzack verwiesen, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Autobahnanschlussstelle Fürth/Steinach erstellt wurde. Die Untersuchung 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>6.6. Nachdem das Möbel-Höfner Sortiment nicht alle Ansprüche erfüllt, werden nicht alle Fahrten zu auswärtigen Möbel-Märkten wie z.B. Möbel-Neubert bei Bamberg entfallen.</p>	<p>zu 6.6. Dieser Aussage ist entgegenzustellen, dass auch eine sehr hohe Anzahl an Fahrten zu auswärtigen Teppich-, Möbel- und Einrichtungshäusern entfallen werden, da nunmehr auf wesentlich kürzerem Wege eine verkehrstechnisch über die neue Autobahnanschlussstelle gut erschlossene Einkaufsmöglichkeit angeboten wird. Die besagten Einkaufsmöglichkeiten bei Bamberg dürften sich lediglich durch das quantitative Sortimentsspektrum von dem geplanten Einrichtungszentrum unterscheiden.</p>
<p>7. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Ballungsräum 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>zu 7. Das Vorhaben befindet 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 ortsnah gelegene und somit ggf. auch zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen anzueignen. Seitens der Steinacher bzw. Herboldshofer Landwirte wurden diesbezüglich auch keine Einwendungen vorgebracht.</p>
<p>8. Die freie Zugänglichkeit der Natur wird behindert durch einen weiteren Baukörper und die Parkplätze. Eine Freizeitnutzung, wie Radfahren, Spazierengehen oder Reiten ist kaum</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</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>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 Innenstadt mit dem derzeitigen Verlust von vielen Verkaufsflächen, wird weiter behindert, wenn das Einkaufszentrum auf der "Grünen Wiese" bei Steinach, mit 7.500 m² innenstadtrelevantem Sortiment kommt. Das geplante Einrichtungszentrum hemmt somit die derzeit anlaufende Innenstadtaufwertung und stellt Investitionen an anderer Stelle in Frage. Die Einkaufsmöglichkeiten in der Fürther Innenstadt würden 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 verändern den Wasserhaushalt im Boden. Der Wasserhaushalt würde durch großflächige Versiegelung verändert werden, sodass sich auch die Standortfaktoren für Flora und Fauna verändern. Der Grundwasserpegel steht sehr hoch an. Auch eine neu anzulegende Abwassertrasse muss auf ihre 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</p>	<p>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>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. 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>zu 10. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 390a erstellt worden sind. So sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt durch Gutachten ermittelt (saP etc.) und im Umweltbericht zusammengefasst. Es sind keine Auswirkungen auf den Bucher Landgraben zu erwarten.</p> <p>zu 11. Die infra fürth gmbh wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die von dortiger Stelle eingegangenen Anregungen und Bedenken werden entsprechend behandelt.</p> <p>zu 12. Die Aussagen zum Orts- und Landschaftsbild von Steinach werden zur Kenntnis ge-</p>
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>verschandelt. Der Bauplatz befindet sich auf einer leichten Kuppe und ist weithin zu sehen. Es wird die Ortsansicht von Steinach verdeckt. Es ist ein weiterer Blick über eine freie Landschaft verbaut.</p> <p>Ich behalte mir weitere Einwendungen vor.</p>	<p>nommen. Der Aussage, dass es sich bei Steinach um einen Ortsteil in der freien Landschaft handelt, kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>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. 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.</p> <p>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 Arbeitsplätzen, verbunden mit dem entsprechenden Steueraufkommen).</p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild sind unter Bezug auf das Gestaltungskonzept des Teppichhauses, den Umweltbericht, die die grünordnerischen Festsetzungen und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen unter Abwägung aller Belange als vertretbar einzustufen.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 65	<p><u>Gewässerschutzbeauftragter der Stadt Fürth vom 17.09.2012</u> Zurzeit ist das o.g. Bebauungsplangebiet nicht erschlossen.</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>Die Hinweise zum Erschließungsvertrag und zu den erforderlichen wasserrechtlichen Anträgen dienen zur Kenntnis und sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Für die Plangebiete der Bebauungspläne 390 und 390a wird ein gemeinsames Entwässerungskonzept erarbeitet.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 67	<p>Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz vom 04.10.2012: Da die Eingrünung Auswirkungen der außerordentlich hohen Gewerbegebäude auf Natur und Landschaft nicht vollständig korrigieren kann, bedarf dies, sowie die Errichtung eines 40 m hohen Werbepylons einer begründeten, korrigierenden Zusatzbewertung in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Aufgrund der im Verhältnis zur Höhe der Gebäude geringeren Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen ist der angesetzte Faktor aus naturschutzfachlicher Sicht herabzusetzen.</p> <p>Das festgesetzte Pflanzgebot von mehreren Bäumen auf der als „Habitatfläche Zauneidechse“ ausgewiesenen Fläche ist nicht für diese Tierart geeignet und deshalb zu korrigieren. Zauneidechsen brauchen sehr sonnige Bereiche mit stellenweise lockerem Substrat zum Graben und ausreichenden Versteckmöglichkeiten. Umfangreiche Baumpflanzungen sind hier kontraproduktiv.</p> <p>Die Bedeutung der Eingrünung für eine einigermaßen wirksame landschaftliche Einbindung ist unbestritten. Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung der Stellplätze sollten deshalb die Bestimmungen der Stellplatzverordnung der Stadt Fürth in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Außerdem ist aus fachlicher Sicht dort festzulegen, dass grundsätzlich alle abgängigen Pflanzen regelmäßig und dauerhaft zu ersetzen sind.</p> <p>Bei der Ausführung der Parkplätze und Verkehrsflächen ist sicherzustellen, dass keinesfalls Tausalze in die bepflanzten Grünflächen zwischen den Parkplätzen oder sonstige Grünflächen eindringen können.</p> <p>Im Zuge der Eingriffsminimierung gemäß §15 BNatSchG sind aus naturschutzfachlicher Sicht im Bebauungsplan außerdem Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an Glasflächen verbindlich festzuschreiben.</p> <p>Bei der Bilanzierung der externen Ausgleichsfläche ist das Entwicklungsziel zu korrigieren. Zum einen steht die Pflanzung von Obstbäumen hiesiger Ansicht nach der Eignung der Fläche als Artenschutzmaßnahme für Bodenbrüter entgegen, zum anderen resultiert aus der Pflanzung von 4 Obstbäumen nicht gleich eine Streuobstwiese.</p>	<p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist entsprechend der Satzung der Stadt Fürth erfolgt. Zur Einbindung in das Landschaftsbild sind umfassende Pflanzungen von Großbäumen vorgesehen.</p> <p>Die festgesetzten Bäume haben Abstände von über 10m, der Schatten fällt überwiegend nördlich und östlich der Zauneidechsenfläche, der größte Teil der Fläche wird besonnt. Die Bäume sind zur Einbindung der Bebauung erforderlich.</p> <p>Die Begrünung soll entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erfolgen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht nur wenig Glasflächen im Eingangsbereich vor. Maßnahmen erscheinen deshalb nicht notwendig.</p> <p>Die Bäume stehen randlich im Osten, wo bereits eine bewachsene Böschung vorhanden ist. Der westliche Teil ist offen und für Bodenbrüter geeignet.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Der Verursacher von Eingriffen ist gemäß §15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Deshalb wird die Errichtung des Werbepylons äußerst kritisch gesehen.

Der verfolgte Zweck kann nach hiesiger Ansicht auch mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden.

saP und CEF-Maßnahmen

Aus fachlicher Sicht bestehen weiterhin erhebliche Bedenken an der Funktionsfähigkeit der vorgeschlagenen, vorgezogenen Ausgleichsmaßen (CEF-Maßnahmen) für Kiebitz und Feldlerche. Die Qualität des Ausgleiches in Bezug auf den Artenschutz ist als gering einzustufen.

Gemäß Nachtrag zur saP vom 19.11.2011 soll auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr.757 Gemarkung Sack das Brutgeschäft und die Nahrungssuche von Kiebitzen und Feldlerche stattfinden. Aus fachlicher Sicht besteht aber kaum Aussicht, dass Kiebitze auf der Fläche brüten. Kiebitze bevorzugen zum Brüten offene, kurzrasige Landschaften mit großer Rundumsicht und wenig Geländestrukturen (wie z.B. Bäume, Gehölze, Hochspannungsleitungen). Strukturen können als Ansetzorten oder Unterschlupf für Fressfeinde dienen und werden deshalb gemieden. Die schräg über die Fläche laufende Hochspannungsleitung, die unmittelbare Lage an einem Weg, sowie im Anschluß an das Straßenbegleitgehölz der BAB A73 sprechen deshalb gegen eine Eignung als Kiebitzbrutfläche. Da im vorliegenden Fall lediglich eine abgeleitete potentielle Betroffenheit eines Kiebitzbrutpaares ermittelt wurde, ist die Wirkungslosigkeit in Bezug auf das Brutgeschäft aus fachlicher Sicht eventuell tolerierbar.

Allerdings muss dann zumindest eine gute Eignung als Nahrungshabitat vermutet werden können. Dazu müssen entsprechende Flächeneigenschaften vorhanden sein bzw. hergestellt werden. Dies wären Kurzrasigkeit, ein gewisser Rohbodenanteil und vor allem lange wasserhaltende feuchte Mulden, die aber aufgrund des hohen Sandanteils schwierig herzustellen sind.

Bezüglich der Feldlerche kann eine etwas bessere Eignung der Fläche prognostiziert werden, da die Lerchen durch die Besiedlung von offenen, nur lückig bewachsenen Stellen innerhalb von höherwüchsigen Extensivwiesen in gewissem Maße unempfindlicher auf Geländestrukturen

Der Einwand bezüglich des Werbepylons wird zur Kenntnis genommen.

saP und CEF-Maßnahmen

In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Büros für ökologische Studien GdbR, Dipl. Biol. Dr. Helmut Schlumprecht vom 13.06.2012 verwiesen.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass Feldlerchen die Nahrungssuche in ihren Brutrevieren, aber auch außerhalb durchführen. Die geringsten Nestabstände sind ca. 40m. Als Neststandort werden Saumbiotope und Randstreifen häufig verwendet (Bauer et al. 2005). Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche hat eine Randlänge von ca. 270 m, d.h. auf dieser Länge könnten theoretisch 6 Feldlerchen-Neststandorte unterzubringen sein.

Die Ausgleichsfläche wird daher nicht für zu klein gehalten.

Die im Rahmen der saP ermittelten Feldlerchen wurden direkt östlich des Frankenschnellwegs A73 ermittelt, also in direkter Nähe zur Autobahn.

Es ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht nachvollziehbar, warum bei einer geplanten Ausgleichsfläche die Nähe zur Autobahn als negativ empfunden wird, wenn die Fundorte von Arten, für die diese Ausgleichsfläche vorgeschlagen wurden, ebenfalls aus direkter Autobahnnähe stammen. Offenkundig stören sich die Feldlerchen nicht an der Autobahn, die vorgeschlagene Ausgleichsfläche kann daher von ihnen angenommen werden und wirksam werden. Nördlich der Würzburger Straße (im Norden des Planungsgebiets) überspannt eine 220 kv-Leitung ein großflächiges Acker/Grünland-Gebiet, in dem Kiebitze (mehrere Paare 2011) vorkommen (siehe folgendes Luftbild).

Dass daher bei der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche die Überspannung durch eine 5kv-Leitung als „absolutes Ausschlusskriterium“ bezeichnet wird, ist für den Gutachter nicht nachvollziehbar.

Zudem müssen wir darauf verweisen, dass laut saP (BföS 2011) der Kiebitz nur als Potenzial (potenzielles Brutvorkommen 1 Revier: aufgrund der Vorkommen im Umfeld und bei unmittelbar benachbarten saP-relevanten Projekten (B-Plan Nr. 390, Einrichtungszentrum Fürth-

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>ren reagieren.</p> <p><u>Trotzdem sollten aus naturschutzfachlicher Sicht besser geeignete Flächen für die notwendigen Artenschutzmaßnahmen gesucht werden, da weiterhin erhebliche Zweifel an deren Funktionsfähigkeit und damit an der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes bestehen.</u></p> <p>Wird an der bisherigen Fläche festgehalten, sind die vorgesehenen CEF-Maßnahmen grundsätzlich erheblich zu konkretisieren. In einem Maßnahmenplan sind genaue Angaben zur Flächenherstellung, insbesondere bei Herstellung der feuchten Mulden, zur Bewirtschaftung und Pflege zu machen und entsprechend festzusetzen.</p> <p>Überdies ist aufgrund der unsicheren Erfolgsaussichten auf jeden Fall ein Risikomanagement mit entsprechenden Alternativkonzepten und Erfolgskontrollen einzurichten, das durch einen qualifizierten Ornithologen betreut wird.</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster der LfU zu melden. Die Ausgleichsflächen in Privateigentum sind außerdem <u>durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.</u></p> <p>Hinweis; Mit jedem Bauantrag ist grundsätzlich ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der nachweist, dass die grünordnerischen Maßnahmen, die die Grundlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bilden, entsprechend umgesetzt werden. Dabei sollen auch entsprechende Pflegefestsetzungen in den FGP aufgenommen werden (Magerwiese z.B. Mahd ab dem ..., Mähgutabtransport usw.).</p>	<p>Steinach, 2008) angenommen wurde, und auf der Planungsfläche selbst kein reproduktives Vorkommen 2011 nachgewiesen werden konnte.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht wird daher die vorgeschlagene Ausgleichsfläche auch für den Kiebitz als geeignet erachtet. Die Wirksamkeit ist ggf. eingeschränkt, aber es ist zu berücksichtigen, dass der Kiebitz nur als Potenzial angenommen wurde und kein Nachweis eines Brutreviers 2011 auf der Planungsfläche gelang.</p> <p>Ein Maßnahmenplan wird erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
---	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

NR.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
S 72	<p><u>Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Mohrenstraße 2, 90762 Fürth) vom 05.10.2012:</u> 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>1. Unzureichende Darstellung der durchgeführten Änderungen 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>2. Keine nachhaltige Stadtentwicklung 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>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 m² 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.</p>	<p>Kennntnisnahme; im vorliegenden Abwägungsvorgang werden nur die dem Verfahren 390a zugeordneten Vorbringen bearbeitet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan 390a mit der dort getroffenen Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen in der Berücksichtigung der Belange der Landesplanung weitergeführt werden kann. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und Landschaft werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Stadt Fürth eingestellt. Aus Sicht der Stadt Fürth gehen die mit dem Vorhaben verfolgten städtebaulichen und wirtschaftlichen Ziele im Rang vor.</p> <p>Kennntnisnahme; im vorliegenden Abwägungsvorgang werden nur die dem Verfahren 390a zugeordneten Vorbringen bearbeitet.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

4. Zweifelhafte Arbeitplatzeffekte

Es wären mit dem Vorhaben auch, nur noch begrenzte Arbeitplatzeffekte 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.

5. Zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklungen

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).

6. Innenstadt-Schädlichkeit

Die geplanten Festsetzungen der beiden Bebauungspläne sollen **folgende Verkaufsflächen für innenstadtschädliche Randsortimente** ermöglichen:

Möbelhaus 7.500 m²

Baumarkt 2.900 m²

Gartenmarkt 2.500 m²

Teppich-Kibek 1.200 m²

Gesamt 14.100 m² für innenstadtschädliche Randsortimente

Die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne sollen insgesamt eine **Verkaufsfläche von 14.100 m² 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. 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 ange-

Kenntnisnahme; im vorliegenden Abwägungsvorgang werden nur die dem Verfahren 390a zugeordneten Vorbringen bearbeitet.

Kenntnisnahme; im vorliegenden Abwägungsvorgang werden nur die dem Verfahren 390a zugeordneten Vorbringen bearbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan 390a mit der dort getroffenen Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen in der Berücksichtigung der Belange der Landesplanung weitergeführt werden kann.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

stiegen. 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.

7. Keine ausreichende Entwicklungsperspektive für die Fürther Innenstadt

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.

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.

9. Fehlende Rechtfertigung für ausufernden Flächenverbrauch

Aufgrund des fehlenden Bedarfs und der Innenstadt-Schädlichkeit ist auch der enorme zusätzliche Flächenverbrauch durch die **Überbauung von insgesamt 117.000 m²** (ohne Autobahnausfahrt und Erschließungsstraßen) für dieses geplante Einkaufszentrum "auf der grünen Wiese" nicht zu rechtfertigen. Dies widerspricht in eklatanter Weise auch den Zielen des **bayernerweiten "Bündnisses zum Flächensparen"**, dem die Stadt Fürth über den Bayerischen Städtetag angehört. 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!**

Weltweit sind nur elf Prozent der Landoberfläche der Erde für eine intensivere landwirtschaftli-

Kenntnisnahme; es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan 390a mit der dort getroffenen Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen in der Berücksichtigung der Belange der Landesplanung weitergeführt werden kann.

Kenntnisnahme; das Vorhaben ist mit der Landesplanung abgestimmt.

Kenntnisnahme; im vorliegenden Abwägungsvorgang werden nur die dem Verfahren 390a zugeordneten Vorbringen bearbeitet. Durch den BP 390a sind erheblich weniger Grundfläche betroffenen. Die Auswirkungen sind im Umweltbericht erfasst und werden in der Abwägung berücksichtigt sowie durch Ausgleichsflächen ausgeglichen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

che

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.

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.

In Deutschland wurde von 2003 bis 2006 täglich immer noch eine Fläche von durchschnittlich 113 Hektar für Siedlungs- und Verkehrszwecke neu in Anspruch genommen.

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).

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.

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 Grund-

Kenntnisnahme; im vorliegenden Abwägungsvorgang werden nur die dem Verfahren 390a zugeordneten Vorbringen bearbeitet. Durch den BPP 390a sind zudem erheblich weniger Grundfläche betroffenen. Die Auswirkungen sind im Umweltbericht erfasst und werden in der Abwägung berücksichtigt sowie durch Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Kenntnisnahme. Grundwasserabsenkungen erfolgen nur örtlich und im geringsten Ausmaße. Die Planungen und auch die Abwasserplanungen sind mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

wasserabsenkungen. 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 m² 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.

12. Verkehrssituation

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.

Bei der Verkehrsplanerischen Beurteilung des geplanten Vorhabens spielen zwei Aspekte eine Rolle:

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.

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. Die in den Bebauungsplänen vorgesehene Neuschaffung von Verkehrszielen (Einzelhandel) an der 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.

Kenntnisnahme; die verkehrliche Erschließung ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geprüft und abgestimmt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

13. Verkappte Subventionierung eines innenstadtschädlichen Einkaufszentrums

Der geplante Autobahnanschluss und die Verkehrserschließung der Bebauungsplangebiete dienen überwiegend der Verwirklichung des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts Möbel Höfner 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 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 in den Geltungsbereichen 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.

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.

Kenntnisnahme; die Vermutungen im Zusammenhang mit finanziellen Fragen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind durch Gutachten ermittelt (saP etc.), im Umweltbericht zusammengefasst. und durch Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

15. Irreversible Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds

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.

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.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der erheblichen Vorbelastung nur von geringer Erheblichkeit, insbesondere auch aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote.

Kenntnisnahme; in der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 03.09.2012 bestehen zum Vorhaben BBP 390a keine Einwendungen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan 390a mit der dort getroffenen Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen in der Berücksichtigung der Belange der Landesplanung weitergeführt werden kann.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

17. Festsetzung der Kontrolle der vorgesehenen Verkaufsflächen für innenstadtschädliche Sortimente

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 Sanktionen festlegen, "die Höffner weh tun".

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.

18. Innenstadtschädlicher Einzelhandel auch an der Ausfahrt Ronhof

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 mit Hilfe eines Bebauungsplans innenstadtschädliche Einzelhandelssortimente verbindlich auszuschließen.

19. Meldepflichten verbindlich umsetzen

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 fest-

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme; im vorliegenden Abwägungsvorgang werden nur die dem Verfahren 390a zugeordneten Vorbringen bearbeitet

Kenntnisnahme.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390A „TEPPICHHAUS KIBEK“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

gesetzte Flächen an das Ökoflächenkataster zu übermitteln. Der BUND Naturschutz fordert daher, diese Übermittlung als verbindliche Festsetzung in die Bebauungspläne aufzunehmen.

Die vorgebrachte Stellungnahme dient zur Kenntnis; Planänderungen sind nicht veranlasst.