

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.04.2013	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	17.04.2013	öffentlich - Beschluss	

Vorhaben und Erschließungsplan V+E XIII Naversorgungszentrum Breslauer Straße Satzungsbeschluss

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Anlagen zu Verteilung mit der Beschlussvorlage: 00.01 Abwägungsvorschlag zu den Einwendungen der Bürger zur erneuten öffentlichen Auslegung 00.02 Abwägungsvorschlag zu den Einwendungen der TöB zur erneuten öffentlichen Auslegung 01.00 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E XIII (Verkleinerung DIN-A3) 03.00 Begründung Stand 29.11.2012 Anlagen die im elektronischen Informationssystem und im SpA eingesehen werden können: 01.00 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E XIII 02. 01 - .08 Vorhaben- u. Erschließungsplan. 03. 03 – 18 Anlagen zur Begründung	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss/Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Einwände werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen.
3. Der Vorhaben und Erschließungsplan mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E XIII Naversorgungszentrum Breslauer Straße wird gem. §10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 01.06.05 wurde eine Grundsatzentscheidung zur Realisierung des Nahversorgungszentrums Fürth - Dambach südlich der Breslauer Straße getroffen.

Für die Umsetzung dieser Baumaßnahme wurde das Verfahren zur Aufstellung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XIII Nahversorgungszentrum an der Breslauer Str. durch den Stadtrat eingeleitet; ein Antrag der Fa. NORMA lag der Stadt Fürth vor.

Der Einleitungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Stadtzeitung Nr.1 - 21.01.09), die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt (27.08. - 10.09.09) und die Behörden, sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 11.01.12 wurden, die während der frühzeitigen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen Einwände abgewogen. Soweit notwendig wurde der Nr.V+E XIII angepasst und ergänzt.

Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.02. bis zum 09.03.12 statt.

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 12.12.12 wurden, die während der öffentlichen Auslegung durch die Bürgerschaft und durch die Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände abgewogen.

Auf Grund des Abwägungsergebnisses mussten die CEF-Maßnahmen für die Kiebitze auf den Flächen A6 und A7 (s. Gutachten des Büro OPUS Bayreuth) abweichend von den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung angelegt werden. Deshalb wurde durch den Bau- und Werkausschuss beschlossen die Planunterlagen erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 erneut einzuholen.

Nachdem es sich nur um eine punktuelle Änderung des V+E Nr. XIII handelt wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und sich die Frist der erneuten Auslegung auf 2 Wochen verkürzt.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.01. bis zum 07.02.2013. statt.

Nachfolgende, in einer Zusammenfassung mit einem Abwägungsvorschlag (Kursiv)dargestellte Einwände gingen hierbei ein. Eine ausführliche Darstellung der Einwände, mit einem Abwägungsvorschlag liegt der Beschlussvorlage bei und ist Bestandteil des Beschlusses.

Einwand 1

1. Das „Nahversorgungszentrum“ ist mit einer eine Geschäftsfläche von über 3000 qm und ca. 130 Parkplätzen überzogen. Es kann nicht von den umliegenden Bewohnern existieren. Die Folge ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder eine leer stehende Bauruine.

Die Verkaufsfläche beträgt, entsprechende der Beschlüsse der Stadt Fürth nur 1497 m². Der Standort wurde, auch auf Grund der bestehenden Verkehrsfrequenz auf der Breslauerstr. und im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung „Dambach West“ entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass im Wesentlichen ein Teil der Pendler und der zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes das Angebot nutzen werden, somit ist eine relevante Erhöhung des KFZ – Verkehrs bzw. ein Leerstand nicht zu erwarten.

Bei entsprechenden Zentren wird immer eine großzügige Anzahl an Stellplätzen angeboten, um auch die Spitzenzeiten abzudecken; die angebotenen Stellplätze sind während der Öffnungszeiten nicht dauerhaft belegt.

Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.

2. In der unmittelbaren Umgebung wohnt im Moment niemand. Eine Bebauung ist vorgesehen, aber angesichts der Alternativen (Oberfürberg -Nord, Grundig-Park, Heilstättenstr.) eher unwahrscheinlich da unattraktiver. Ein „Nahversorgungszentrum“, das auf die zu Versorgenden wartet, ist unsinnig bzw. verfrüht.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in Dambach und dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dambach West“ für ein Wohngebiet, kann hier künftig nicht von einer Lage auf der grünen Wiese ausgegangen werden.

Des Weiteren ist auch durch die Lage an einer Bushaltestelle und der bestehenden Fahrzeugfrequenz auf der Breslauer Str. mit einer ausreichenden Käuferfrequenz zu rechnen.

Die Einschätzung der Attraktivität der geplanten Bebauung kann nicht gefolgt werden. Im Bebauungsplan „Dambach West“ soll im Wesentlichen eine kleinteilige Bebauung festgesetzt werden, die u. a. attraktiv für junge Familien ist.

Das Baugebiet Oberfürberg –Nord besitzt zukünftig keine wesentlich größere Attraktivität als die Planung Dambach West. Auch dieser Bereich grenzt direkt an die Südwesttangente und muss von einer Lärmschutzanlage abgeschirmt werden. Auf Grund von i. d. Regel auftretenden Umsetzungshemmnissen bei solchen Baugebieten wird davon ausgegangen, dass eine absolute zeitgleiche Entwicklung beider Flächen unwahrscheinlich ist.

Der Grundig-Park wird auf Grund der geplanten Grundstücksgröße sowie der vorgesehenen

Exklusivität ein anderes Klientel ansprechen.

An der Heilstättenstr., wird im Wesentlichen Geschosswohnungsbau umgesetzt.

Somit wird es für jedes der genannten Baugebiete eine entsprechende Zielgruppe geben die jeweils den gewählten Standort als attraktiv ansehen wird. Es besteht nach wie vor eine sehr große Nachfrage nach den hier angebotenen Wohnformen.

Somit wird der Einwand zurückgewiesen.

3. Oberfürberg hat mit attraktiven Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern bereits eine „Nahversorgung“, die fußläufig erreichbar ist, da die unmittelbare Umgebung dicht besiedelt ist. Diese wird durch das Projekt gefährdet. Viele dieser Menschen sind Senioren und wenig begütert. Ihre Einkaufsmöglichkeiten werden auf das höchste gefährdet, soziale Brennpunkte geschaffen, welche dann von der Stadt mit finanziellen Mitteln entschärft werden müssen.

Als Einkaufsmöglichkeit in Oberfürberg sind ein Bäcker, eine Sparkassenfiliale, ein kleiner Edeka Markt und eine Metzgerei vorhanden. Diese Geschäfte decken gerade den täglichen Bedarf. Nachdem im Nahversorgungszentrum ein Vollsortimenter vorgesehen ist, kommt es hier zu einer Ergänzung des Angebots in der Westvorstadt. Des Weiteren wird sich auf Grund der Lage des Nahversorgungszentrums an der Breslauer Straße die Kundschaft im Wesentlichen aus den Bereichen Unterfürberg sowie Dambach generieren. Somit werden die Auswirkungen auf Oberfürberg gering bleiben und es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Einkaufsstruktur in Oberfürberg zu erwarten.

Auch liegt das Nahversorgungszentrum direkt an einer Bushaltestelle und ist somit auch für Menschen ohne eigenes Auto zu erreichen.

Der Zusammenhang zwischen einem Nahversorgungszentrum und dem Entstehen eines sozialen Brennpunktes kann nicht gesehen werden; soziale Brennpunkte entstehen u. a. dann wenn es zu einseitigen Bevölkerungsentwicklungen kommt. All dies wird durch das geplante Nahversorgungszentrum nicht ausgelöst.

Somit wird der Einwand nicht berücksichtigt.

Ordnungsamt

Es besteht mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) Einverständnis, wenn sie gem. dem Gutachten des Büro OPUS durchgeführt und gepflegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Baumaßnahmen an der Breslauer Straße erst begonnen werden kann, wenn die CEF-Maßnahmen hergestellt und wirksam sind.

Um ungeachtet der Herstellung der CEF- Maßnahmen Verbotstatbestände auf den bebauenden Baugrundstücken an der Breslauer Straße zu vermeiden, sind dort dringend geeignete Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen.

Die CEF-Maßnahmen sind bereits durchgeführt und durch das OA abgenommen.

Entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen sind durch den Bauweber bereits vorgenommen worden.

Somit ist die Anregung berücksichtigt.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist durch ein entsprechendes Monitoring nachzuweisen.

Die entsprechenden Monitoring -Maßnahmen sind bereits im geschlossenen städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Somit ist die Anregung berücksichtigt.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. , Kreisgruppe Fürth (BUND)

1. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A6 Fl. Nr. 827 und 828

1.1 Die Fläche liegt nördlich des Herboldshofer Landgrabens zwischen Grundstücken, die Gehölzbewuchs aufweisen. Höhere Gehölze dienen als Ansitze für Greifvögel, die die Gelege bodenbrütender Vogelarten sowie ihren Bruterfolg gefährden. In der Regel halten Bodenbrüter daher mit ihren Nestern auch deutliche Abstände (z.B. 100 Meter) dazu ein. Der Abstand zwischen den Gehölzbeständen beträgt stellenweise nur 110 Meter. Dies bedeutet, dass, nur ein kleiner Teil der Fläche als Fortpflanzungsstätte für die Kiebitze geeignet ist.

Hinzu kommt, dass sich in ca. 150 Meter Entfernung ein großer Mast einer Hochspannungsleitung befindet, der eine besonders weitreichende Ansitzmöglichkeit für Greifvögel darstellt. Der BUND hält daher die beiden Grundstücke als einen Ersatzlebensraum, für die Vogelart Kiebitz nicht für geeignet.

Zu den gewählten Flächen für die CEF-Maßnahmen A6 ist festzustellen, dass hierzu ein externes Gutachten vorliegt und die gewählten Flächen für geeignet erachtet werden. Diese Meinung wird auch von der unteren Naturschutz Behörde geteilt. Bezüglich der genannten Ansitzmöglichkeiten ist Auszuführen das entsprechende Gehölze und technische Einrichtungen die als Ansitz dienen könnten auch im Geltungsbereich des V+E XIII vorhanden sind und es somit zu keiner Verschlechterung der Qualität der Brutflächen kommt.

Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.

1.2 Außerdem handelt es sich bei der Ausgleichsfläche größtenteils um ein Biotop (Nr. FUE-1273-001) der Biotopkartierung. Die dabei wertgebenden Nass- und Extensivwiesen würden durch die Maßnahmen (Anlegen von Mulden) teilweise beseitigt.

Der BUND Naturschutz lehnt es ab, mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorhandene Biotope zu beeinträchtigen und flächenmäßig zu reduzieren.

Das Biotop befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 828 und wird von der Feuchtmulde nicht direkt berührt. Diese befindet sich westlich der kartierten Fläche. Darüber hinaus ist festzustellen, dass durch die Anlage der Feuchtmulden im Zusammenhang den bestehenden Nass- und Extensivwiesen die Biodiversität des Biotops erhöht werden kann.

Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.

2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A7 Fl.Nr. 7314.

Die Fläche liegt westlich des Frankenschnellwegs, dessen Böschungen Gehölzbewuchs aufweisen sowie an Biotop Nr. FUE--1049-001 „Gehölz an der Autobahn südlich von Steinach“ der Biotopkartierung. Höhere Gehölze dienen als Ansitze für Greifvögel, die die Gelege bodenbrütender Vogelarten sowie ihre Bruterfolg gefährden. In der Regel halten Bodenbrüter mit ihren Nestern auch Abstände (z.B. 100 Meter) dazu ein. Dies bedeutet, dass nur der westliche Teil der Fläche als Fortpflanzungsstätte geeignet ist. Der BUND hält den geplanten Bereich als einen Ersatzlebensraum für die Vogelart Kiebitz nur teilweise für geeignet. Damit ist jedoch kein flächenmäßiger Ersatz für den Bereich am Reichsbodenfeld gegeben.

Zu den gewählten Flächen für die CEF-Maßnahmen A7 ist festzustellen, dass hierzu ein externes Gutachten vorliegt und die gewählten Flächen für geeignet erachtet werden. Diese Meinung wird auch von der unteren Naturschutzbehörde geteilt. Bezüglich der genannten Ansitzmöglichkeiten ist Auszuführen das entsprechende Gehölze die als Ansitz dienen könnten auch im Bereich des Geltungsbereiches des V+E XIII vorhanden sind und es somit zu keiner Verschlechterung der Qualität der Brutflächen kommt. Des Weiteren wird durch die Extensivierung der Ausgleichsflächen die Qualität und den Eignungsgrad der Ausgleichsflächen erheblich erhöht.

Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.

3. Für alle Ausgleichsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle im Bebauungsplan festzusetzen.

Das notwendige Monitoring ist über eine Vereinbarung im bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Somit ist der Einwand berücksichtigt.

4. Der BUND weist darauf hin, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren begrenzte oder fragliche Wirkung absehbar ist, eine Fehlinvestition darstellen würde. Zudem müsste dann mit absehbaren Folgekosten gerechnet werden, wenn beim fehlenden Erfolg der Maßnahme anderweitige Flächen beschafft sowie darauf Maßnahmen durchgeführt werden müssten.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden externen Gutachtens welches die Flächen für geeignet erachtet und der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde werden die Befürchtungen des Bund Naturschutz nicht geteilt und zurückgewiesen.

Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.

Der Bau- und Werkausschuss/Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Einwände werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen.

Der Vorhaben und Erschließungsplan mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E XIII Naversorgungszentrum Breslauer Straße wird gem. §10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

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

Fürth, 28.03.2013

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt
Meyer, Hartmut