

# Begründung

## einschließlich Umweltbericht

zum  
Bebauungsplan Nr. 274  
für ein "IKEA"- Einrichtungshaus

für den Bereich zwischen der Hans-Vogel-Straße, der Straße Im Stöckig, dem Steinfeldweg  
und der Wilhelm-Hoegner-Straße, Gemarkung Poppenreuth.

Bearbeitung Begründung: Dipl.- Ing. (FH) Dieter Klaus, Stadtplanungsamt Fürth.

Bearbeitung Umweltbericht: ULaP Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Schliebe, Dr. Schmidt & Dr. Bohmann GbR,  
Langgasse 3, 86650 Wemding.

Bearbeitung Grünordnung: Landschaft Planen & Bauen, Schlesische Str. 27, 10997 Berlin.

Aufgestellt: im Januar 2003

Geändert: im März 2003 (Anlage 2 und 8, Maß der baul. Nutzung, Grünordnung, Lärmschutz)

## Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -  
Dipl.- Ing., Amtsleiter

# **Inhaltsverzeichnis:**

## **1. Bestandsbeschreibung**

- 1.1. Lage und Umgebung des Plangebietes
- 1.2. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung
- 1.3. Verkehrsanbindung
- 1.4. Belastungen

## **2. Planungsrechtliche Situation**

- 2.1. Raumordnung- und Landesplanung
- 2.2. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan
- 2.3. Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

## **3. Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

- 3.1. Anlass der Aufstellung
- 3.2. Ziele und Leitgedanken

## **4. Umweltbericht**

- 4.1. Grundlagen
  - 4.1.1. Aufgabenstellung
  - 4.1.2. Vorgelagerte Verfahren
- 4.2. Darstellung des Vorhabens
  - 4.2.1. Projektbeschreibung
  - 4.2.2. Varianten
  - 4.2.3. Mögliche Projektwirkungen
- 4.3. Untersuchungsraum
  - 4.3.1. Lage und Abgrenzung
  - 4.3.2. Schutzgebiete
- 4.4. Beschreibung und Bewertung des Bestands, der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen
  - 4.4.1. Schutzgut Menschen
  - 4.4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 4.4.3. Schutzgut Boden
  - 4.4.4. Schutzgut Wasser
  - 4.4.5. Schutzgüter Klima und Luft
  - 4.4.6. Schutzgut Landschaft
  - 4.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 4.5. Zusammenfassung
  - 4.5.1. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt
  - 4.5.2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

## **5. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan**

- 5.1. Art der baulichen Nutzung
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung
- 5.3. Bauweise
- 5.4. Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.5. Stellplätze
- 5.6. Gebäudegestaltung
- 5.7. Grünordnung
- 5.8. Immissionsschutz
- 5.9. Erschließung

## **6. Verfahrenshinweise**

## **7. Anlagen**

|                                                                       |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung                               | (Bericht: U010141-S5 vom 08.01.2003)               |
| Anlage 2: Prognose verkehrsbedingter Immissionen                      | (Bericht: 01-10/03-S vom 11.02.2003)               |
| Anlage 3: Orientierendes Baugrund-/ Gründungs- und Altlastengutachten | (Projekt: 211021625; Bericht Nr. 1 vom 25.04.2002) |
| Anlage 4: Orientierendes Baugrund-/ Gründungs- und Altlastengutachten | (Projekt: 211021625; Bericht Nr. 2 vom 13.06.2002) |
| Anlage 5: Ergänzende umwelttechnische Erkundung                       | (Projekt: 211021625; Bericht Nr. 3 vom 08.07.2002) |
| Anlage 6: Abschließende Bewertung der Versickerungsfähigkeit          | (Az.: A 208 667 vom 04.10.2002)                    |
| Anlage 7: Verkehrsgutachten (mit Anlagen A und B)                     | (Endbericht: Fa. INOVAPLAN vom 23.04.2002)         |
| Anlage 8: Verkehrstechnische Planung der Lichtsignalanlagen           | (Planung: Fa. SIEMENS vom 03.10.2002)              |
| Anlage 9: Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten                             | (Gutachten der Fa. L P&B vom 20.01.2003)           |

## **1. Bestandsbeschreibung**

### **1.1. Lage und Umgebung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten des Fürther Stadtgebietes, nördlich des Pegnitztalraumes in fußläufiger Nähe zur Innenstadt und unmittelbar an der Bundesautobahn BAB A 73 Nürnberg / Bamberg. Er wird umgrenzt:

- im Nordenosten durch die Straße Im Stöckig und dem Steinfeldweg,
- im Südosten durch die (geplante) Wilhelm-Hoegner-Straße und
- im Südwesten bzw. im Nordwesten durch die Hans-Vogel-Straße.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 zu entnehmen. Das Plangebiet setzt sich aus insgesamt 36 Grundstücken zusammen. Diese sind:

Fl. Nrn. 69/2, 75/3, 76, 77, 92/71, 92/73, 114, 154, 155, 157, 161, 163, 164/1, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 174/1, 175, 175/1, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 181/1, 181/2, 190/5, 209/3 in der Gemarkung Poppenreuth.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 10,51 ha.

### **1.2. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung**

Derzeit sind die Grundstücke überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zentral innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einige kleinere dauerkleingärtnerisch genutzte Grundstücke.

Bezüglich der Topographie weist das Plangebiet eine Höhendifferenz von ca. 3 m auf.

Innerhalb des Planbereiches, insbesondere im Bereich der dauerkleingärtnerisch genutzten Grundstücke sowie entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, befindet sich ein umfangreicher Baumbestand. Aufgrund der Lage der Grundstücke innerhalb des sog. Außenbereiches (§ 35 BauGB) unterliegt dieser Baumbestand nicht der Baumschutzverordnung der Stadt Fürth.

### **1.3. Verkehrsanbindung**

- Individualverkehrserschließung:

Über die Poppenreuther Straße ist der Geltungsbereich in Richtung Fürther Innenstadt an das regionale und über die Anschlussstelle Fürth/Poppenreuth der Bundesautobahn BAB A 73 in ca. 250 m Entfernung an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Zu- und Abfahrt des Kundenverkehrs ist über die Hans-Vogel-Straße bereits möglich. Die Zu- und Abfahrt des Kunden- und des Lieferverkehrs soll künftig zusätzlich überwiegend über die (in Planung befindliche) Wilhelm-Hoegner-Straße erfolgen.

Eine fußläufige Verknüpfung ist außerdem über die umgebenden Straßenzüge wie die Hans-Vogel-Straße sowie zukünftig die Wilhelm-Hoegner-Straße gegeben.

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes bzw. des Vorhabens wurde über den „Endbericht des Verkehrsgutachtens“ der Fa. INOVAPLAN (vom 23.04.2002) bzw. die "Verkehrstechnische Planung der Lichtsignalanlagen und der Koordinierung im Bereich der Poppenreuther Straße" der Fa. SIEMENS (vom 03.10.2002) eingehend untersucht. Nähere Einzelheiten hierzu sind aus den Gutachten (Anlage 7 und 8) zu entnehmen.

Die in den o. g. Gutachten vorgeschlagenen zusätzlichen Fahrspuren von der Poppenreuther Straße zur BAB A 73 sollen aus verkehrsplanerischer Sicht jedoch nicht umgesetzt und sie werden auch in die Vertragsverhandlungen mit der Fa. IKEA nicht einfließen. Sie können als mögliche Option für die Zukunft betrachtet werden.

Vielmehr soll eine ausreichende Vorwegweisung im Zuge der Baumaßnahmen auf dem IKEA- Gelände und im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden.

Die Anlage von benutzungspflichtigen Radwegen im Knotenpunktbereich Poppenreuther Straße / Hans-Vogel-Straße zur Reduzierung der sicherheitstechnischen Zwischenzeiten kann aus Platzangel nicht erfolgen. Zur Verhinderung (bzw. Verminderung) der Überlastung im Knotenpunktbereich werden vorsorglich Leerverrohrungen vorgesehen, so dass Induktionsschleifen nachgerüstet werden können. Zur Steigerung der Leistungsfähigkeit können im Nachhinein bedarfsorientierte Schaltungsänderungen sowie Ummarkierung von Fahrspuren vorgenommen werden.

Mit Änderung der Verkehrsführung über den Steinfeldweg / Wilhelm-Hoegner-Straße wird die Grüne Welle über die Wilhelm-Hoegner-Straße / Poppenreuther Straße geführt.

Wenn die Stauräume auf dem IKEA- Gelände nicht ausreichen, kann eine Änderung der Koordinierung an Samstagen vom IKEA- Gelände zur BAB A 73 vorgenommen werden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht sind diese Maßnahmen dazu geeignet, einen Rückstau des Verkehrs auf die Autobahn zu verhindern und auch den zu erwartenden Verkehr der Spitzenstunde zu bewältigen.

Die o. g. Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 274 sondern sollen in einem städtebaulichen Vertrag einvernehmlich geregelt werden.

Östlich der BAB A 73 ist eine Güterzugtunneltrasse von Nürnberg nach Fürth-Kronach im Zusammenhang mit der ICE-Strecke Nürnberg-Erfurt geplant. Diese Planung hat keine Auswirkungen auf die geplante Verlagerung des IKEA - Einrichtungshauses auf die Grundstücke östlich der Hans-Vogel-Straße.

- ÖPNV- Erschließung:

Der Planbereich ist über die Haltestellen „Hans-Vogel-Straße“, „Dieselstraße“ und „Steingartenweg“ der Buslinie Nr. 178 der infra fürth gmbh - Verkehrsbetriebe - an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

#### 1.4. Belastungen

Der Wasserverband Knoblauchsland führt derzeit ein sehr kostenträchtiges Beileitungsprojekt durch, das auf einer Basis von ca. 800 ha Beregnungsfläche abgerechnet und finanziert wird. Im westlichen Geltungsbereich (Fl. Nr. 168 Gemarkung Poppenreuth) befindet sich eine ca. 3.808 m<sup>2</sup> große Beregnungsfläche. Nachdem das betreffende Grundstück Fl. Nr. 168 Gemarkung Poppenreuth bereits von der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH erworben wurde, ist dieser Belang nicht mehr von Bedeutung.

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt laut dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth nicht vor. Im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 92/71 Gemarkung Poppenreuth verläuft jedoch die ehemalige Bahntrasse der sog. Knoblauchsbahn.

Gemäß den im orientierenden Baugrund-/ Gründungs- und Altlastengutachten (Anlage 2: Projekt: 211021625; Bericht Nr. 1 vom 25.04.2002) gemachten Aussagen, ergaben die beprobungslosen Recherchen keine Hinweise auf eine gewerbliche Vornutzung des Plangebietes bzw. von Ablagerungen auf dem Gelände. Die Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen weisen auf ein weitgehend unbelastetes Grundstück hin, für das nahezu ausschließlich die üblichen Hintergrundbelastungen zu berücksichtigen sind. Bei einer Realisierung des Bauvorhabens wird eine Erkundung des Trassenverlaufs der ehemaligen über das Gelände verlaufenden Bahnlinie empfohlen (Grundstücke Fl. Nrn. 92/71 und 114 Gemarkung Poppenreuth).

(Diese beiden Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH und waren demzufolge zum Zeitpunkt der Erkundung nicht zugänglich.)

Die Untersuchung des Erdhügels im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Grundstück Fl. Nr. 170 Gemarkung Poppenreuth) im Rahmen einer ergänzenden umwelttechnischen Erkundung (Anlage 4: Projekt: 211021625; Bericht Nr. 3 vom 08.07.2002) hat ergeben, dass es sich bei den abgelagerten Materialien zum überwiegenden Teil um unauffälligen Bodenaushub handelt, der nur geringe Anteile an anthropogenen Beimengungen aufweist. Letztendlich stellen aber die festgestellten Schadstoffbelastungen nach den Bewertungsmaßstäben von BBodSchG und WHG keine Gefährdung von Schutzgütern dar.

Hinsichtlich des Grundwasserstandes wird auf die Ausführungen der Begründung unter Ziffer 4.4.3. verwiesen.

Die näheren Einzelheiten sind aus den entsprechenden Gutachten zu entnehmen, die Anlagen 3 - 6 zu dieser Begründung sind.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1. Raumordnung- und Landesplanung**

Mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 13.12.2002 wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens für die Verlagerung und Erweiterung eines IKEA- Einrichtungshauses eine landesplanerische Beurteilung abgegeben.

Die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung eines IKEA- Einrichtungshauses entspricht u. a. unter folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

Für das Vorhaben ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Einrichtungshaus - auszuweisen.

In den textlichen Festsetzungen der Satzung und in der Baugenehmigung sind die zulässigen Verkaufsflächen wie folgt festzuschreiben:

- Gesamtverkaufsfläche max. ca. 21.000 m<sup>2</sup>
  - von der Gesamtverkaufsfläche dürfen auf innenstadtrelevante Randsortimente max. ca. 5.000 m<sup>2</sup>
  - hiervon auf Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Küchenbedarf, Kunstgewerbe max. ca. 900 m<sup>2</sup>
  - entfallen.
- Durch geeignete Maßnahmen ist in Abstimmung mit der Autobahndirektion Nordbayern sicherzustellen, dass Rückstaus an der Anschlussstelle Fürth / Poppenreuth auf die BAB A 73 vermieden werden.
- Der Gesamtkomplex des Vorhabens ist landschafts- und ortsbildverträglich zu gestalten.
- Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren.

Das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung setzt voraus, dass am bisherigen IKEA- Standort kein Einzelhandel mit Möbel- und Einrichtungsgegenständen mehr betrieben wird und die Nachfolgenutzung - einschließlich einer landesplanerischen Überprüfung - bauplanerisch abgesichert wird.

### **2.2. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den Bereich zwischen der Straße Im Stöckig, dem Steinfeldweg, der Wilhelm-Hoegner-Straße und der Hans-Vogel-Straße als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nordwestlich bzw. nordöstlich des Plangebietes, im Bereich zwischen der Hans-Vogel-Straße und der Straße Im Stöckig bzw. dem Steinfeldweg sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich davon sieht der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft vor. Südöstlich der Wilhelm-Hoegner-Straße sind gemischte Bauflächen und südwestlich der Hans-Vogel-Straße sind Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung - Möbelmarkt - dargestellt (bisheriger IKEA- Standort).

Die das Plangebiet umgebenden Straßenzüge der Hans-Vogel-Straße, der Straße Im Stöckig und der Wilhelm-Hoegner-Straße sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Zeitlich vorlaufend zum Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 wird auch der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth geändert (Änderungsnummer 91). Zukünftig soll für den betreffenden Bereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung - Möbelmarkt - dargestellt werden.

Für den im Geltungsbereich liegenden Kindergarten an der Hans-Vogel-Straße und die daran westlich angrenzende Fläche, die für eine Jugendeinrichtung vorgesehen ist, wird künftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt.

### **2.3. Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan**

Der betreffende Bereich ist derzeit als sog. Außenbereich i. S. des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor.

### **3. Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **3.1. Anlass der Aufstellung**

Die Firma IKEA beabsichtigt, da das bestehende Einrichtungshaus an der Hans-Vogel-Straße / Poppenreuther Straße keinerlei Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr bietet, sich in einem Bereich anzusiedeln, der ähnliche Vorteile hinsichtlich einer örtlichen und überörtlichen Verkehrserschließung bietet.

Dafür erscheint innerhalb des Stadtgebietes Fürth der Standort gegenüber dem bereits bestehenden Einrichtungshaus am geeignetsten.

Für die beabsichtigte Nutzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu ist neben der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 erforderlich.

Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat hierzu mit Beschluss vom 05.06.2002 neben dem Verfahren zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth auch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 eingeleitet.

Der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Fürth vom 03.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der ursprüngliche Firmenstandort soll - soweit zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt - weiterhin im Besitz der Firma IKEA bleiben. Eine konkrete Nachfolgenutzung gibt es bis jetzt noch nicht.

#### **3.2. Ziele und Leitgedanken**

Ziel des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 274 ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB zu schaffen.

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

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

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

Hinsichtlich der Grundstücke Fl. Nrn. 91/71 und 114 Gemarkung Poppenreuth ist auszuführen, dass diese Flächen (noch) nicht von der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH erworben wurden. Deren Überplanung als Grünfläche bzw. zu Stellplatzzwecken erfolgt aus rein funktionalen Gesichtspunkten heraus. Diese Aspekte setzen sich aus der Gesamteinkaufssituation, der Verkehrssituation und der Parkplatzsituation, gemessen an den Erfahrungen aus dem bestehenden IKEA- Einrichtungshaus, zusammen.

Im Hinblick auf den (erfahrungsgemäß) zu erwartenden Zuwachs an IKEA- Kunden ist es daher zwingend erforderlich, auch die noch nicht im Besitz der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH befindlichen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in das Sondergebiet einzubeziehen und für Stellplatzzwecke auszuweisen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird kein Bauzwang oder Bauvollzug ausgeübt, d. h. die betreffenden Grundstücke können entweder zu Stellplatzzwecken oder auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Damit auch für diese beiden Grundstücke eine ordnungsgemäße Erschließung in Sinne des BauGB gewährleistet werden kann, werden hier Ein- und Ausfahrten zur Hans-Vogel-Straße bzw. zur Wilhelm-Hoegner-Straße hin vorgesehen. Diese Grundstücksein- und Ausfahrten sind jedoch nur für den Fall ausnahmsweise zulässig, falls diese nicht von der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH noch erworben und zu Stellplatzzwecken bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Die Ein- und Ausfahrt kann aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht auch nur im Richtungsverkehr erfolgen.

#### **4. Umweltbericht**

##### **4.1. Grundlagen**

##### **4.1.1. Aufgabenstellung**

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 274 für das Gebiet zwischen der Straße „Im Stöckig“, der Hans-Vogel-Straße, dem Steinfeldweg und der (geplanten) Wilhelm-Hoegner-Straße in der Gemarkung Poppenreuth wird Planungsrecht zur Realisierung des neuen IKEA- Einrichtungshauses einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen geschaffen. Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB Umweltbelange zu berücksichtigen.

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat die Gemeinde bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen, der zumindest folgende Angaben enthält:

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

##### **4.1.2. Vorgelagerte Verfahren**

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

Ein entsprechendes Verfahren wurde bei der als Höheren Landesplanungsbehörde zuständigen Regierung von Mittelfranken beantragt und von dieser eingeleitet. Das Verfahren wird auf der Grundlage der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27.03.1984 über die Durchführung von Raumordnungsverfahren (ROV) und landesplanerischen Abstimmungen auf andere Weise durchgeführt.

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

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

Vorliegender Umweltbericht greift auf die Ergebnisse der UVU zur Raumordnung zurück und ergänzt und präzisiert diese, soweit sich aufgrund des Planungsfortschritts neue Aspekte im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ergeben. Derartige Aspekte ergeben sich insbesondere aus den nunmehr vorliegenden Planungen/Untersuchungen zum Immissionsschutz und zur Grünordnung.

## 4.2. Darstellung des Vorhabens

### 4.2.1. Projektbeschreibung

Das Projekt umfasst die Errichtung eines neuen IKEA- Einrichtungshauses im Stadtgebiet von Fürth im Bereich Fürth-Poppenreuth. Die gesamte Grundstücksfläche umfasst rd. 10,51 ha.

Für das geplante Einrichtungshaus ist eine neue straßenverkehrliche Erschließung erforderlich. Diese soll mittels der Anbindung des neuen Möbelhauses über die Wilhelm-Hoegner-Straße erfolgen, die in Fortführung der Anschlussstelle Poppenreuth der BAB A 73 bzw. der Poppenreuther Straße neu erstellt wird. Diese Straßenplanung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird deshalb lediglich nachrichtlich erwähnt.

Neben dieser Anbindung des neuen Einrichtungshauses über die Wilhelm-Hoegner-Straße ist im nordwestlichen Bereich der Planungsfläche eine weitere Ein- und Ausfahrt von bzw. zur Hans-Vogel-Straße vorgesehen. Im Bereich dieser Ein- und Ausfahrt wird ein Werbeturm errichtet, der von der BAB A 73 aus einsehbar sein wird.

Das geplante Einrichtungshaus liegt direkt östlich des bestehenden IKEA- Einrichtungshauses an der AS Poppenreuth der BAB A 73, ist ca. 11,5 - 14,5 m hoch und wird eine Verkaufsfläche von rd. 21.000 m<sup>2</sup> umfassen.

Um der (steigenden) Kundenzahl Rechnung zu tragen, werden ca. 2.100 Stellplätze vorgesehen. Die Anlieferung für das neue Einrichtungshaus erfolgt an dessen östlicher Seite.

### 4.2.2. Varianten

Die Variantenuntersuchung war Gegenstand früherer Planungsphasen bzw. des vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens. Der gewählte Standort für das Einrichtungshaus gründet sich in erster Linie auf betriebliche Überlegungen sowie auf die Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke.

### 4.2.3. Mögliche Projektwirkungen

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

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

## 4.3. Untersuchungsraum

### 4.3.1. Lage und Abgrenzung

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen liegt innerhalb der Gemarkung der Stadt Fürth, im Stadtteil Fürth-Poppenreuth. Die Grenzen des Untersuchungsraumes bilden:

- die Poppenreuther Straße im Süden,
- im Westen die BAB A 73 zwischen der AS Fürth- Poppenreuth und der Alte Reutstraße,
- im Norden die Alte Reutstraße und der Steingartenweg sowie
- eine Verbindung östlich des neuen IKEA- Geländes zwischen Steingartenweg und Poppenreuther Straße parallel zu den Straßen Im Stöckig und Steinfeldweg.

#### 4.3.2. Schutzgebiete

Innerhalb des Untersuchungsraumes liegen weder Schutzgebiete gemäß BayNatSchG oder weiterer Fachgesetze (z. B. BayWG) noch Flächen der amtlichen Biotopkartierung oder relevante Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Fürth.

### 4.4. Beschreibung und Bewertung des Bestands, der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen

#### 4.4.1. Schutzgut Menschen

##### - Bestandsanalyse:

Im Einwirkungsbereich der Geräusche aus dem Betrieb des neuen IKEA- Einrichtungshauses befinden sich Siedlungsflächen des Fürther Stadtteils Poppenreuth. Die Bebauung an der Poppenreuther Straße (östlich der Hans-Vogel-Straße) sowie am Steinfeldweg weist dörflichen Charakter auf. Unbebaute Flächen werden für Landwirtschaft bzw. Gartenbau genutzt. Die Flächen westlich der Hans-Vogel-Straße (zwischen Poppenreuther Straße und Dieselstraße) werden als Gewerbegebiet bzw. als Sondergebiet für Handel eingestuft. Hier befindet sich das bestehende IKEA- Einrichtungshaus. Die Bebauung an der Hans-Vogel-Straße (zwischen Dieselstraße und Steingartenweg) zeigt Mischgebietscharakter. Die anschließende Bebauung Im Stöckig / Dresdener Straße gehört zu einem Wohngebiet. Nördlich, unmittelbar an die IKEA-Fläche angrenzend, befindet sich ein Kindergarten.

##### - Konfliktanalyse:

Die Geräuschsituation aus dem Betrieb des neuen IKEA- Einrichtungshauses wird durch den Parkplatzbetrieb, den Liefer- und Ladebetrieb sowie die allgemeinen Betriebsgeräusche (Be- und Entlüftung) bestimmt (vgl. Anlage 1). Am Tag (6 - 22 Uhr) werden die für den Betrieb des Einrichtungshauses geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten. In der Nacht (22 - 6 Uhr) werden die Orientierungswerte an fünf Gebäuden (Steinfeldweg 15a, 15b, 15c, 17 und 36) aufgrund des Lieferbetriebes um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Durch den IKEA- Kundenverkehr erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf den an das neue Einrichtungshaus angrenzenden Straßen. Die Zufahrt erfolgt neben der Hans-Vogel-Straße über die neu zu bauende Wilhelm-Hoegner-Straße (Nordumgehung Poppenreuth). Der Straßenneubau ist eine Planung der Stadt Fürth mit dem Ziel, den Kernbereich von Poppenreuth vom Verkehrslärm zu entlasten. Die Planung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 273 a wird baulich an den zu erwartenden IKEA- Kundenverkehr angepasst.

Die Immissionsmittelungspegel des Straßenverkehrs erhöhen sich in der Nachbarschaft des neuen Einrichtungshauses durch das Vorhaben um maximal 0,5 dB(A) am Tag. Nachts ist das Einrichtungshaus geschlossen.

Für die Gesamtlärmsituation in der Nachbarschaft des neuen IKEA- Einrichtungshauses ist der Straßenverkehr bestimmend.

Für weitere Aussagen bezüglich Betroffenheiten aus Schallimmissionen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen (Anlage 1).

##### - Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen:

Zur Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Betrieb des Einrichtungshauses und zur Bemessung der sich daraus ergebenden erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzenden Siedlungsflächen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist darüber hinaus auch der erforderliche Schallschutz an der geplanten Wilhelm-Hoegner-Straße, die auch der Erschließung des Bebauungsplangebiets dient.

Schallschutz muss gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung in folgendem Umfang vorgesehen werden (vgl. 5.8).

Damit können die Orientierungswerte (weitgehend) eingehalten werden. Verbleibende Überschreitungen der Orientierungswerte, die auf den Straßenverkehrslärm zurückzuführen sind, sind durch ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren.

Um die Umweltsituation im Umfeld des bestehenden Kindergartens und der künftigen Jugendeinrichtung (zusammen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt) so gering wie möglich zu halten, werden die unmittelbar angrenzenden Stellplätze als Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen. Für die anderen dort geplanten Stellplätze geht das Lärmschutzgutachten von einer zeitlich begrenzten Nutzungsdauer und somit einer deutlich geringeren Frequenz aus. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten.

#### 4.4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### - Bestandsanalyse:

Für die Pflanzenwelt ist der Raum insgesamt von untergeordneter Bedeutung. In der landwirtschaftlich intensiv genutzten Feldflur (überwiegend Ackerflächen, im östlichen Bereich des Planungsgebietes Nutzflächen einer Gärtnerei) sind keine naturnahen Flächen vorhanden.

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes liegt eine Erdaufschüttung, die von Gräsern dominiert ist und Gehölzsukzession (v. a. Robinien) aufweist. Etwa im Zentrum des Planungsgebietes befindet sich eine Reihe von 9 Kleingartengrundstücken mit Rasenflächen, Gehölzen und Hecken (vorwiegend Flieder, Weißdorn und Liguster). Auch am Rand des Planungsgebietes, östlich des Steinfeldweges sowie zwischen der geplanten Wilhelm-Hoegner-Straße und der Poppenreuther Straße, befinden sich Gehölzbestände (in Siedlungsgärten). Diese Strukturen haben eine gewisse Bedeutung als Biotopverbundelemente in der sonst strukturarmen Landschaft.

Auch für die Tierwelt weist der Untersuchungsraum insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung auf, da der gering strukturierte Bereich starkem Nutzungsdruck unterliegt und durch den Frankenschnellweg sowie die angrenzenden Gewerbe- Misch- und Wohngebiete isoliert und in erheblichem Umfang vorbelastet ist.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth wird darauf hingewiesen, dass Kleingärten – bei entsprechender Strukturierung – eine hohe Bedeutung als Lebensraum und Trittstein für Kleinsäuger, Vögel, Reptilien, Insekten usw. in der intensiv genutzten Stadtlandschaft aufweisen können. Als charakteristische Art wird im ABSP der Gartenrotschwanz genannt. Kartierungen von Kleingärten wurden im ABSP jedoch nicht vorgenommen und Artenfunde sind im ABSP für die o.g. vom Vorhaben betroffenen Kleingärten im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen. Eine entsprechende vertiefende Prüfung, ob und in wie weit die vom Vorhaben betroffenen Kleingärten eine gesteigerte ökologische Bedeutung i. S. der Ausführungen des ABSP aufweisen, ist eingeleitet.

Für detailliertere Angaben zum Bestand an Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und zu deren Bewertung insbesondere im Hinblick auf die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen wird auf das beiliegende Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten verwiesen.

##### - Konfliktanalyse:

Durch den Neubau des geplanten IKEA- Einrichtungshauses werden weitgehend ackerbaulich genutzte Flächen, intensiv genutzte Kleingärten und Flächen des Erwerbsgartenbaus betroffen. Die genannten Biotoptypen umfassen insgesamt rd. 80 % des etwa 10,51 ha großen Vorhabensgebietes. Weitere betroffene Biotoptypen sind ruderalisierte Wiesen, einzelne Gehölze und Gehölzgruppen sowie versiegelte und teilversiegelte Flächen. Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden vom Vorhaben nicht berührt.

Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungssatzung) in einem Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten im einzelnen beschrieben und bewertet.

Gemäß der genannten Satzung ergibt sich ein Eingriffsumfang in einer Größenordnung von rd. 29.973 Wertpunkten.

##### - Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen:

Zur Kompensation unvermeidlicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds werden landschaftspflegerische Maßnahmen vorgenommen. Diese umfassen insbesondere Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Außenanlagen des IKEA- Einrichtungshauses (z. B. Parkplatzbegrünung mit insgesamt 488 Einzelbäumen, Gebüschpflanzungen, Anlage von Landschaftsrasenflächen).

Mit diesen im Vorhabensgebiet geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen können von den o. g. rd. 29.973 als Verlust bilanzierten Wertpunkten (= Eingriffsumfang gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch) etwa 19.938 Wertpunkte kompensiert werden.

Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Vorhabensgebietes ist nicht möglich und es verbleibt daher ein Defizit in Höhe von rd. 10.035 Wertpunkten, das anderweitig zu kompensieren ist. In diesem Zusammenhang wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH und der Stadt Fürth geregelt, dass dieser zusätzliche Kompensationsumfang in Form einer Zahlungsverpflichtung - Übernahme der Ausgleichskosten - erfolgt. Es wird hier ein bestimmter Geldwert pro Biotopwertpunkt vereinbart werden.

Bezüglich Einzelheiten zu den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 274 geplanten ökologisch relevanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf das Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten (Anlage 9) verwiesen.

#### 4.4.3. Schutzgut Boden

##### - Bestandsanalyse:

Die nicht versiegelten Böden im Untersuchungsraum werden größtenteils als Ackerflächen und zu gartenbaulichen Zwecken genutzt. Die Bodenprofile sind durch eine intensive Bearbeitung gestört; die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung.

Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch eine intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt.

Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Fürth liegen im unbebauten Planungsgebiet Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion vor, im bebauten Bereich des Untersuchungsraumes Böden mit hohem und mittlerem Versiegelungsgrad mit kaum mehr oder eingeschränkt intakten ökologischen Bodenfunktionen. Die Erdaufschüttung am westlichen Rand des zukünftigen IKEA- Geländes ist als sonstiger anthropogen veränderter Boden anzusprechen.

##### - Konfliktanalyse:

Durch Versiegelung und Überbauung gehen Böden in einer Ausdehnung von ca. 10,51 ha dauerhaft durch Versiegelung und Teilversiegelung verloren, wobei ein Anteil von ca. 3,0 ha auf das Einrichtungshaus entfällt.

##### - Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen:

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen. Hier werden im Bereich der Stellplätze sog. Rasenkammersteine vorgesehen, die lediglich zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen führen. Freiflächen innerhalb des Plangebietes bleiben unversiegelt und werden begrünt.

#### 4.4.4. Schutzgut Wasser

##### - Bestandsanalyse:

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

##### Grundwasser:

Im Bereich des Untersuchungsraumes werden die hydrogeologischen Verhältnisse durch die Festgesteine des Mittleren Keupers geprägt. Der Blasensandstein und das Quartär können großräumig als einheitliches, überwiegend gespanntes Grundwasservorkommen mit zwei in sich hydraulisch unterschiedlich wirksamen Grundwasserleitern betrachtet werden (Porengrundwasserleiter im Quartär, Kluftgrundwasserleiter im Blasensandstein). Das Quartär und der Sandsteinkeuper sind von regionaler wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Die sog. Lehrbergschichten bilden im allgemeinen die Grundwassersohle für die Grundwasservorkommen im Sandsteinkeuper bzw. für das obere Grundwasservorkommen und trennen diese hydraulisch von den tieferen Grundwasservorkommen im Gipskeuper.

Der Flurabstand des oberen Grundwasservorkommens in den Gesteinen des Sandsteinkeupers und des Quartärs beträgt bei niedrigen Grundwasserständen (NW-Verhältnissen) in Abhängigkeit von der Geländemorphologie und den geologischen Verhältnissen rd. 1,8 m bis 8 m, bei hohen Grundwasserständen (HW-Verhältnisse) rd. 0,3 m bis 3 m.

Im Rahmen der durch das INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ BODEN-WASSER-LUFT GmbH vorgenommen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser im Vorhabensgebiet wurde Anfang April 2002 eine Wassersättigung des Bodens ab einer Tiefe von ca. 0,7 m bis ca. 3,4 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt.

Die Grundwasserströmungsverhältnisse werden durch den für das obere Grundwasservorkommen relevanten Hauptvorfluter Regnitz und seine Nebenvorfluter bestimmt.

Genutztes Grundwasser:

Im Nahbereich des Plangebietes werden verschiedene Grundwasserentnahmen betrieben, die das obere Grundwasserstockwerk im Quartär/Blasensandstein nutzen. Aufgrund der im Mittel mäßigen Durchlässigkeit des Blasensandsteins sind für die vorhandenen Grundwassernutzungen Entnahmemengen von  $\leq 3 \text{ l/s}$  genehmigt bzw. handelt es sich um Gartenbewässerungen. Die vorhandenen Grundwassernutzungen weisen aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine untergeordnete Bedeutung auf.

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

- Konfliktanalyse:

Grundwasser:

Bei den Gründungsarbeiten für die Gebäude des geplanten Einrichtungshauses kann es bei Grundwasserhochständen zu Eingriffen in das obere Grundwasservorkommen kommen. Die Grundwasserneubildung verringert sich insbesondere durch die in einem Umfang von rd. 5,8 ha vorgesehene Vollversiegelung von Flächen.

Genutztes Grundwasser:

Im Rahmen der Gründungsmaßnahmen des neuen IKEA- Einrichtungshauses kann es bei Grundwasserhochständen lokal zu bauzeitlich begrenzten Eingriffen in das obere Grundwasservorkommen kommen. Es sind dauerhaft keine wasserwirtschaftlich erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten.

Oberflächengewässer:

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen für Oberflächengewässer zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen:

Bei der Wahl der Bauverfahren bzw. Bauweise ist insbesondere Wert auf eine möglichst geringe Änderung des Grundwasserchemismus zu legen sowie das Grundwasserströmungsfeld möglichst wenig durch einen Aufstau bzw. Umleitung von Grundwasser zu verändern. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der geringen Durchlässigkeiten des Untergrundes ( $k_f = \text{rd. } 10^{-6} \text{ bis } 10^{-7} \text{ m/s}$  in 1 bis 2 m unter GOK) nicht möglich.

#### 4.4.5. Schutzgüter Klima und Luft

- Bestandsanalyse:

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

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

Flächen mit Funktionen für die Luftreinhaltung und die Frischluftproduktion, z. B. geschlossene Waldflächen, finden sich im Untersuchungsraum nicht. Frischluftschneisen bzw. Kaltluftabflussbahnen sind ebenfalls nicht vorhanden.

- Konfliktanalyse:

Durch die vorgesehene Ansiedlung des IKEA- Einrichtungshauses wird eine Gesamtfläche von ca. 10,51 ha neu überbaut, die aus Sicht der Schutzgüter Klima und Luft kaum mehr Funktionen wahrnehmen kann. Wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen sind durch das Vorhaben keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region zu erwarten.

Durch den Betrieb und insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kunden und Zulieferer) ist zeitweise mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen.

Eine Luftschadstoffprognose (Anlage 2) wurde von der Firma IMA Richter & Röckle erstellt. Die Ergebnisse für die wichtigsten Luftschadstoffe (NO<sub>2</sub>, Benzol, Ruß und Staub) ergaben keine Überschreitung der jeweiligen Grenzwerte durch den Betrieb des neuen IKEA- Einrichtungshauses (für nähere Angaben zu den Auswirkungen wird auf die Prognose verkehrsbedingter Immissionen - Anlage 2 - verwiesen, der die zentralen Ergebnisse der Untersuchung enthält).

- Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen:  
Durch die Beschränkung der Nutzungszeit der in der Nachbarschaft des Kindergartens geplanten Parkplätze und Festsetzungen bzgl. der Ausführung eines evtl. Parkhauses in diesem Bereich können dort die Belastungen minimiert werden.

Dauerhaften Auswirkungen auf die Klima- und Luftqualität kann mit der Neuanpflanzung von Gehölzen und Sträuchern sowie der Begrünung des neuen Gebäudes (Fassadenbegrünung) und der Parkplätze entgegengewirkt werden.

#### 4.4.6. Schutzgut Landschaft

- Bestandsanalyse:

Der durch das Vorhaben betroffene Teil des Knoblauchslandes östlich des Frankenschnellweges liegt innerhalb des Stadtgebietes von Fürth und wird durch dichte Bebauung und intensiv genutzte Kulturlächen bestimmt. Vorbelastend für den Untersuchungsraum wirken sich insbesondere die BAB A 73 (Frankenschnellweg) und verschiedene gewerblich genutzte Flächen aus. Nur die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen in den Siedlungsgärten sowie die Kleingärten im Zentrum des Untersuchungsraumes bilden gegenwärtig belebende Strukturelemente in der Landschaft. Insgesamt bietet dieser Raum nur sehr geringe Erholungsmöglichkeiten. Nur die Kleingartengrundstücke sind für Nah- und Kurzzeiterholung geeignet.

- Konfliktanalyse:

Durch die Anlage des neuen Einrichtungshauses mit Parkplätzen und Parkhaus kommt es zur Überbauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Kleingärten. Trotz der genannten Vorbelastungen des Untersuchungsraumes ist damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungsnutzung gegeben, da ein bislang rd. 10 ha großer Offenlandbereich innerhalb der Siedlungsflächen von Fürth- Poppenreuth entfällt bzw. städtischen Charakter annimmt. Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergibt sich vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung sowie aus der Fernwirksamkeit des 11 - 14 m hohen Gebäudes des Einrichtungshauses sowie des Parkhauses und des Werbeturms.

- Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen:

Ein Erhalt, die Wiederherstellung oder ein Ausgleich für den Verlust der bestehenden offenen Blickbeziehungen ist nicht möglich. Daher wird das Landschaftsbild durch entsprechende Maßnahmen neu gestaltet. Durch Neuanlage von Gehölzbeständen sowie durch eine entsprechende Gestaltung des Bauwerkes und der Parkflächen (Grünstreifen zwischen und Rasenkammersteine auf den Stellplätzen) lassen sich die vorhabensbedingten Verluste strukturierender Elemente weitgehend kompensieren.

Der mit dem Vorhaben verbundene Verlust der in den Kleingärten vorhandenen Habitatstrukturen (Zier- und Obstgehölze) kann an Ort und Stelle durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. (vgl. hierzu Ziffer 4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Anlage 9).

#### 4.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter:

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es keine Hinweise. Daher sind auch keine Beeinträchtigungen von Kulturdenkmalen zu erwarten.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten archäologisch bedeutsame Funde gemacht werden, ist die Fundstelle zu sichern und umgehend die zuständige Behörde zu verständigen.

Sonstige Sachgüter: Land- und Forstwirtschaft:

Bestandsanalyse:

Der zentrale Teil des Untersuchungsraumes unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß dem ABSP der Stadt Fürth liegen Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion vor. Waldflächen sind nicht vorhanden.

- Konfliktanalyse:

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größenordnung von ca. 8,5 ha dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen:

Die Verluste von landwirtschaftlichen Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 8,5 ha sind im Untersuchungsraum nicht zu kompensieren, da keine Freiflächen zur Verfügung stehen und ein Rückbau des bestehenden IKEA- Einrichtungshauses nicht vorgesehen ist.

#### 4.5. Zusammenfassung

##### 4.5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Auswirkungen auf Menschen:

Durch den Betrieb des IKEA- Einrichtungshauses im Bebauungsplangebiet erhöhen sich für die angrenzende schutzbedürftige Bebauung die Geräuschemissionen. Die Beeinträchtigungen durch die Betriebsgeräusche einschließlich Kunden- und Lieferverkehr können durch geeignete aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) weitgehend kompensiert werden. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. in den entsprechenden Gutachten, die als Anlage der Begründung beigefügt sind, behandelt.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:

Durch den Neubau des geplanten IKEA- Einrichtungshauses gehen Gehölzbestände mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz verloren, ansonsten werden überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe können nicht in vollem Umfang innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Auswirkungen auf Böden:

Durch Versiegelung, Überbauung und Umlagerung werden Böden in einer Ausdehnung von insgesamt 10,51 ha in Anspruch genommen. Die Böden im Untersuchungsraum sind – soweit sie nicht gegenwärtig bereits versiegelt sind – durch eine intensive Bearbeitung gekennzeichnet und weisen geringe Ertrags- und Filterfunktion auf.

Auswirkungen auf das Wasser:

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasservorkommen oder von Oberflächengewässern zu erwarten, öffentliche Trinkwasserfassungen sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf Klima und Luft:

Der Neubau des IKEA- Einrichtungshauses führt zur Überbauung einer Gesamtfläche von ca. 10,51 ha, die aus Sicht der Schutzgüter Klima und Luft untergeordnete funktionale Bedeutung besitzt. Durch den Betrieb und insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kunden und Zulieferer) ist zeitweise mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen. Diese Erhöhungen liegen aber innerhalb der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Grenzwerte und sorgen nur für eine geringe Verschlechterung des Ist-Zustandes.

Auswirkungen auf die Landschaft:

Durch die neuen baulichen Anlagen des Einrichtungshauses mit Parkplätzen und Parkhaus kommt es zum Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten. Trotz der im Untersuchungsraum vorhandenen Vorbelastungen (z. B. BAB A 73, Gewerbegebiete) ist das Vorhaben mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden, da Offenlandflächen innerhalb eines Siedlungsgebiets verloren gehen.

Hinsichtlich der Eingriff-/ Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Ausführungen des Eingriff-/ Ausgleichsgutachtens (Bericht der Fa. L P&B vom 20.01.2003), Anlage 9 verwiesen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter:

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

Auswirkungen auf die Landwirtschaft:

Die vorhabensbedingten Verluste von ca. 8,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche sind als verbleibender Konflikt zu werten, da im Untersuchungsraum keine entsprechenden Freiflächen zur Kompensation zur Verfügung stehen.

#### 4.5.2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

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

Durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der BAB A 73, die direkte Anbindung an das bestehende IKEA- Gelände und die verkehrliche Anbindung des neuen IKEA- Einrichtungshauses über die seit längerem geplante Wilhelm-Hoegner-Straße kann das Verkehrsaufkommen auf einen kleinen Bereich beschränkt werden und es werden keine bislang unbelasteten Straßen zusätzlich belastet.

Die verbliebenen Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen weitgehend ausgleichbar. Maßnahmen der Freifächengestaltung und Grünplanung tragen dazu bei, die visuellen Wirkungen des Gebäudes zu mindern bzw. die geplanten baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft zu integrieren.

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

### **5. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan**

#### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in ein Sondergebiet mit ca. 10,51 ha und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit ca. 0,38 ha.

Auf der Grundlage der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken bezüglich der Verlagerung eines IKEA- Einrichtungshauses in Fürth/Poppenreuth vom 13.12.2002 wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Sondergebiet „SO - Einrichtungshaus“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für den im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Kindergarten sowie die daneben geplante Jugendeinrichtung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt.

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden u. a. die Flächenangaben (hier: Verkaufsflächen) der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken herangezogen. Unter Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Aspekte wird dazu eine adäquate Festlegung der Traufhöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Sondergebietes („SO - Einrichtungshaus“) ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten Traufhöhen der baulichen Anlagen sowie den im Planblatt eingetragenen Grund- und Geschossflächen.

Die Gesamtverkaufsfläche darf max. ca. 21.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Von der Gesamtverkaufsfläche dürfen max. ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf innenstadtrelevante Randsortimente entfallen, hiervon auf Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Küchenbedarf, Kunstgewerbe max. ca. 900 m<sup>2</sup> (vgl. landesplanerische Beurteilung der Regierung von Mittelfranken vom 13.12.2002).

Zur Verkaufsfläche, als Teil der Geschäftsfläche, auf welcher die Verkäufe abgewickelt werden zählen insbesondere auch die Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Waren und Einrichtungsgegenstände. soweit Treppen, Rolltreppen und Aufzüge innerhalb der Verkaufsräume angeordnet sind und diese miteinander verbinden, gehören sie ebenfalls dazu.

Die Höhe der baulichen Anlagen im „SO - Einrichtungshaus“ wird gemäss § 18 BauNVO über die maximal zulässige Traufhöhe (bzw. Attikahöhe) bestimmt. Als Bezugsgröße für die Traufhöhen werden hierzu die im Planblatt eingetragenen Höhenpunkte mit 300,50 m ü. NN festgelegt.

Im Bereich der unterirdischen Sprinklerzentrale wird analog zu den festgelegten Traufhöhen eine entsprechende Höhenoberkante bzw. -unterkante für die Sprinklerzentrale festgesetzt. Diese Angabe bezieht sich ebenfalls auf die o. g. Höhenbezugspunkte.

Einzelne Bau - bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) dürfen die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bzw. hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme (vgl. Ziffer 2.1 - Raumordnung- und Landesplanung) ist in diesem Zusammenhang darzulegen, dass die Fa. IKEA insgesamt die Errichtung von 2.100 Kfz-Stellplätzen plant.

Für das Einrichtungshaus wurden gem. dem Raumordnungsbescheid der Regierung von Mittelfranken vom 13.12.2002 insgesamt 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt.

Wie die bisherigen Erfahrungen am alten IKEA- Standort (westlich der Hans-Vogel-Straße) gezeigt haben, sind die dort zur Verfügung stehenden Stellplatzkapazitäten - insbesondere zu den sog. Spitzenzeiten - nicht ausreichend, so dass hier ein erhöhter Parkplatz- Suchverkehr entsteht. Dies ist nicht im Sinne des Betreibers, der Kunden und ebenfalls nicht im Sinne der hiervon auch beeinträchtigten Umgebung.

Gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Bekanntmachung des BStMI) sind bei Verbrauchermärkten 1 Stellplatz je 10 - 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachzuweisen. Unter Berücksichtigung des o. g. Missstände und unter der Annahme von 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt das somit 2.100 Stellplätze.

Die im Raumordnungsbescheid vom 13.12.2002 unter der Maßgabe Ziffer 5 geforderten Minimierung der Flächeninanspruchnahme kann deshalb nicht berücksichtigt werden. Hierbei ist zudem ebenfalls zu berücksichtigen, dass mit einer weiteren Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen auch der Bedarf nach weiteren Flächenanteilen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen wäre.

Eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme ist deshalb nicht möglich.

### 5.3. Bauweise

Im Geltungsbereich wird eine von § 22 Abs. 1 BauGB abweichende Bauweise festgesetzt.

So wird für das „SO - Einrichtungshaus“ sowie für die „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt.

Somit können Gebäude über 50 m Länge auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Die abweichende Bauweise wird deshalb festgesetzt, weil es sich einerseits um mehrere überplante Grundstücksflächen handelt und da sich andererseits hiermit für die beabsichtigte Nutzung (insbesondere bei gewerblichen Bauten, die in

der Regel einer Vielzahl von Sachzwängen unterliegen) bessere Chancen zu einer freien Grundrissgestaltung bzw. Baukörperausbildung bieten.

#### 5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen von Baugrenzen umschlossen werden. Diese sind so angelegt, dass eine funktional sinnvolle Situierung der Gebäude erreicht wird.

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

In dem mit der Bezeichnung „Erweiterung“ ausgewiesenen Bereich sind nur Stellplätze (ebenerdige Stellplätze und/oder ein allseitig umschlossenes Parkdeck mit Zwangsentlüftung über Dach o. ä, d. h. ohne Fensteröffnungen) zulässig.

Wird im Bereich „Erweiterung“ eine Parkdeck o. ä. errichtet, ist dieses (z. B. durch Aufständering) so zu errichten, dass eine Um-, Durch- bzw. Unterfahrt für die Feuerwehr und die Erschließung des dortigen ebenerdigen Stellplatzbereiches möglich ist.

Hinsichtlich des Abstandsflächenrechts wird darauf hingewiesen, dass gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, geringere Abstandsflächen als nach Art 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO („Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 1 H, mindestens 3 m.“), jedoch nicht weniger als 3 m, gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt. Hiervon wird Gebrauch gemacht, da die Verkürzung der Abstandsflächentiefe im Regelfall mit der Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vereinbar ist.

Ergänzend wird auch auf die Bestimmungen zu Art. 6 Abs. 5 BayBO, das sog. 16 m - Privileg, hingewiesen.

#### 5.5. Stellplätze

Im Bereich des „SO - Einrichtungshaus“ ist der durch die tatsächliche Nutzung verursachte Stellplatzbedarf innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen. Die Mindestanforderungen für die Ermittlung der Stellplatzzahlen ergeben sich aus der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 Anlage zu Abschnitt 3 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - (MABL. Nr. 6/1978, S. 189 und 190).

Die Errichtung von Stellplätzen ist sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) als auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

#### 5.6. Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung sollen einen zusammenhängenden, harmonischen Eindruck der künftigen Bebauung im Plangebiet gewährleisten. Es besteht daher für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachneigung.

#### 5.7. Grünordnung

Hinsichtlich der Eingriff-/ Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Ausführungen des Eingriff-/ Ausgleichsgutachtens (Bericht der Fa. L P&B vom 20.01.2003), Anlage 9 verwiesen.

Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zufahrten o. ä. genutzt werden, einer Grüngestaltung zuzuführen und zu unterhalten. Für die Anpflanzungen sind die im Anhang der textlichen Festsetzung genannten Gehölze zu verwenden.

Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünplanung sollen dazu beitragen, die visuellen Wirkungen des Gebäudes zu mindern bzw. die geplanten baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft zu integrieren.

- Neupflanzungen im Bereich des „SO - Einrichtungshaus“:

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Natur- und Landschaftspflege wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen des sog. Umweltbereiches (Zif-

fer 4), der insbesondere die Aspekte der Umweiterheblichkeit und der Umweltverträglichkeit detailliert behandelt, wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion und Ausgleich erarbeitet.

So sind auf den Grünflächen insgesamt mindestens 100 Bäume I. und II. Ordnung der Pflanzliste „Bäume Grünflächen“ zu pflanzen.

Mindestens 40 % der Grünflächen sind mit Sträuchern der Pflanzliste „Sträucher“ zu bepflanzen. Es ist mindestens 1 Strauch je m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Ebenerdige offene Stellplätze, die zu bepflanzen sind, sind zu gliedern.

Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste „Bäume Stellplätze“ in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 1,5 x 2,5 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Mindestens 100 laufende Meter der Außenwandflächen sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzliste „Fassadenbegrünung“ zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von max. 1 m zu pflanzen.

Die Lärmschutzwände sind beidseitig mit klimmenden/kletternden Pflanzen gemäß Pflanzliste „Lärmschutzwandbegrünung“ zu begrünen. Die Kletter- bzw. Klimmpflanzen sind in einem Pflanzabstand von max. 1 m zu pflanzen. (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).

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

- Versiegelung:

Um die Versiegelung zu minimieren, ist die Befestigung von offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 5.8. Immissionsschutz

- Lärmschutz:

Hinsichtlich der lärmschutztechnischen Anforderungen wird auf die Ausführungen der Schalltechnische Untersuchung (Bericht U010141-S5 vom 08.01.2003), Anlage 1, verwiesen.

Im Bereich des „SO - Einrichtungshaus“ sind zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen:

- Am Fahrweg der Liefer- Lkw und im Bereich der Anlieferung ist eine Lärmschutzwand zu errichten (Länge 280 m, Höhe 1,5-7m).
- Die raumlufttechnischen Geräte sind mit Schalldämpfern auszustatten bzw. zu kapseln.

Beurteilungsgrundlage für die Geräusche aus dem Betrieb des Einrichtungshauses und die Bemessung der Lärmschutzmaßnahmen bildet die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, 1998).

Für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind die Immissionsrichtwerte von

- 55 dB(A) tags (6 - 22 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22 - 6 Uhr) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten,
- 60 dB(A) tags (6 - 22 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22 - 6 Uhr) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten, einzuhalten.

Die RL T- Geräte dürfen folgende maximalen Geräuschimmissionen nicht überschreiten:

| <u>RLT- Gerät, Geräuschquelle</u> | <u>Abstrahlrichtung</u> | <u>Maximaler Schallleistungspegel L<sub>w</sub> in dB(A)</u> |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Markthalle, Zuluft                | Osten                   | 75                                                           |
| Markthalle, Abluft                | Osten                   | 75                                                           |
| Möbelausstellung, Zuluft          | Westen                  | 75                                                           |
| Möbelausstellung, Abluft          | Westen                  | 75                                                           |
| SB- Halle, Zuluft                 | Osten                   | 75                                                           |
| SB- Halle, Abluft                 | Westen                  | 75                                                           |
| Lager, Zuluft                     | Osten                   | 75                                                           |
| Lager, Abluft                     | Westen                  | 75                                                           |
| Büroräume, Zuluft                 | Norden                  | 75                                                           |
| Büroräume, Abluft                 | Norden                  | 75                                                           |
| Kassenzone, Zuluft                | Süden                   | 75                                                           |
| Kassenzone, Abluft                | Süden                   | 75                                                           |
| Küche, Zuluft                     | Norden                  | 75                                                           |
| Küche, Abluft                     | Norden                  | 75                                                           |
| Restaurant, Zuluft                | Norden                  | 75                                                           |
| Restaurant, Abluft                | Norden                  | 75                                                           |
| Rückkühlwerk, Zuluft              | Oben                    | 76                                                           |
| Rückkühlwerk, Abluft              | Oben                    | 76                                                           |

Zur Minimierung der Lärmbelastung im Umfeld des bestehenden Kindergartens und der geplanten Jugendeinrichtung (zusammen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt), sind die unmittelbar angrenzenden Stellplätze als Mitarbeiterstellplätze festgesetzt. Für die anderen Stellplätze, für die nach dem Lärmschutzgutachten eine geringere Frequenz in die Berechnung eingegangen ist, ist eine entsprechende Beschilderung erforderlich.

Ein Lärmschutznachweis ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Hinweis:

Entlang der Wilhelm-Hoegner-Straße (Ostseite) ist eine Schallschutzwand zu errichten (Länge 370 m, Höhe 4m); Diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 274.

- Luftreinhaltung:

Hinsichtlich der lufthygienischen Anforderungen wird auf die Ausführungen Zwischenberichtes zur Prognose verkehrsbedingter Immissionen (Bericht 01-10/02-S vom 19.12.2002), Anlage 2, verwiesen.

Zur Luftreinhaltung dient zum Einen die Festsetzung der eingeschränkten Nutzung der Stellplätze im Bereich des Kindergartens; darüber hinaus ist im Bereich „Erweiterung“ ein eventuelles Parkdeck als allseitig geschlossene Anlage zu konzipieren. Sofern nachgewiesen wird, dass von der Anlage keine Belästigungen oder Störungen i. S. des § 15 BauN-VO ausgehen, kann auch eine offene Parkpalette ausnahmsweise zugelassen werden.

## 5.9. Erschließung

Die Erschließung des geplanten SO - Einrichtungshaus - soll überwiegend über die (geplante) Wilhelm-Hoegner-Straße erfolgen. So wird hierzu in der Wilhelm-Hoegner-Straße von nordwestlicher Richtung kommend, auf das Gelände des Einrichtungshauses eine Rechtsabbiegespur und von südwestlicher Richtung (Innenstadt bzw. BAB A 73) kommend zwei Linksabbiegespuren vorgesehen.

Der Knotenpunkt des Ein- und Ausfahrtbereiches an der Wilhelm-Hoegner-Straße wird durch eine Lichtzeichenanlage gesteuert werden.

Zusätzlich ist eine weitere Ausfahrt ca. 100 m weiter nordöstlich der geplanten Ein- und Ausfahrt im Bereich der Wilhelm-Hoegner-Straße geplant.

Darüber hinaus wird im Bereich der Hans-Vogel-Straße eine Grundstücksein- bzw. Ausfahrt vorgesehen. Aus nördlicher Richtung kommend wird eine Linksabbiegespur vorgesehen. Von Süden her ist keine weitere Abbiegespur erforderlich.

Die An- bzw. Belieferung des geplanten IKEA- Einrichtungshauses wird während des sog. Tag- und Nachtzeitraumes erfolgen; die hierbei für den Kundenverkehr vorgesehenen Grundstücksein- und Ausfahrten können aufgrund der geplanten Fahrgassenbreite mitgenutzt werden. Der eigentliche Ladehof ist auf der nordöstlichen Gebäudeseite vorgesehen.

Es ist lediglich eine Gebäudeumfahrt für Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen. Für die Anlieferung als auch für den Kundenverkehr wird diese nicht nutzbar sein. Für den Fall, dass im Bereich „Erweiterung“ ein Parkdeck errichtet wird, ist die Feuerwehrumfahrt im Bereich der Erdgeschosebene des Parkdecks weiterzuführen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 114 und 92/71 Gemarkung Poppenreuth befinden sich (noch nicht) im Besitz der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH. Damit auch für diese beiden Grundstücke eine ordnungsgemäße Erschließung in Sinne des BauGB gewährleistet werden kann, werden hier Ein- und Ausfahrten zur Hans-Vogel-Straße bzw. zur Wilhelm-Hoegner-Straße hin vorgesehen. Diese Grundstücksein- und Ausfahrten sind jedoch nur für den Fall ausnahmsweise zulässig, falls diese nicht von der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH noch erworben und zu Stellplatzzwecken genutzt bzw. vom jetzigen Eigentümer zu landwirtschaftlichen oder zu Stellplatzzwecken genutzt werden. Die Ein- und Ausfahrt kann aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht auch nur im Richtungsverkehr erfolgen.

## **6. Verfahrenshinweise**

1. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.06.2002 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 eingeleitet.
2. Der Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss (1. Beschluss) wurde am 03.07.2002 gern. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gern. § Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.09.2002 bis zum 22.10.2002 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 1 BauGB wird in dem Zeitraum vom 27.01.2002. bis zum 28.02.2003 durchgeführt. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 274 und dem Entwurf der Begründung ist das Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 27.01.2003 beigefügt.
5. Der Bauausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 274 i. d. F. vom 03.03.2003 einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom März 2003 gebilligt und deren öffentliche Auslegung gern. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ... vom ..... wurde die öffentliche Auslegung gern. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die öffentliche Auslegung wurde in dem Zeitraum vom ..... bis zum ..... durchgeführt.
8. Der Bauausschuss / Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... / ..... den Bebauungsplanes Nr. 274 i. d. F. vom ..... einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom ..... (2. Beschluss bzw. Satzungsbeschluss).
9. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Fürth vom ..... wurde der Bebauungsplan Nr. 274 i. d. F. vom ..... einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom ..... rechtskräftig.