

Begründung

und Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII
„Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“

für den Bereich der Grundstücke
Fl. Nrn. 1305/1; 1306/1 TF; 1304/2 TF; 86 TF; 443/1 TF; 447; 451/13 TF; 1306/5
Gemarkung Dambach

Vorhabenträger:

Grundstücksgemeinschaft
Reichsbodenfeld GmbH & Co. KG
Würzburger Straße 196/198
90766 Fürth

Bearbeitung:

Hans G. Kollischon
Architekt
Zum Handwerkerhof 1
90530 Wendelstein

Grünordnung:

Roland Ellinger
Landschaftsarchitekt
Bubenfeldstraße 4
90556 Cadolzburg

Aufgestellt: 13.08.2009
Geändert: 08.02.2010
Geändert: 09.03.2011
Geändert: 20.11.2011
Geändert: 14.12.2011
Geändert: 29.10.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Bestandsbeschreibung
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzungen
 - 1.3 Umgebung des Plangebietes
 - 1.4 Verkehrsanbindung / Erschließung
 - 1.5 Belastungen und Bindungen
2. Planungsrechtliche Situation
 - 2.1 Verbindliche Bauleitplanung
 - 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung
3. Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - 3.1 Anlass der Aufstellung
 - 3.2 Planerfordernis
 - 3.3 Ziele und Leitgedanken
4. Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Überbaute Grundstücksflächen
 - 5.5 Stellplätze
 - 5.6 Gebäudegestaltung
 - 5.7 Grünordnung
 - 5.8 Erschließung
5. Verfahrensstand

Umweltbericht

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Methodik der Umweltprüfung
Monitoring
Zusammenfassung

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Breslauer Straße und östlich der Südwesttangente. Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung des Planblattes zu entnehmen.

1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzungen

Der im Lageplan dargestellte Geltungsbereich umfasst ca. 14.500 m². Er beinhaltet auch die Zuwegung zum Anwesen Brünneinsweg 162.

Das eigentliche Plangebiet ist als eben zu bezeichnen und liegt auf dem Niveau der Breslauer Straße. Das Grundstück wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt.

1.3 Umgebung des Plangebietes

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Süd-West-Tangente, im Norden durch die Breslauer Straße begrenzt. Im Süden und im Osten schließt Ackerland an.

1.4 Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet wird von der Breslauer Straße aus erschlossen

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet durch die Bushaltestelle Breslauer Straße / Mohnweg gut angebunden. (Buslinien 171 Eigenes Heim/Waldkrankenhaus, bzw. Oberfürberg und 178 Brünneinsweg-Ronhofer Schleife). Die erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal, Gas etc.) sind noch nicht vorhanden und müssen neu verlegt werden.

1.5 Belastungen und Bindungen

Im Geltungsbereich des V + E Planes liegen gemäß Verdachtsflächenkataster der Stadt Fürth keine Hinweise auf anthropogene Auffüllungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Kleinrammbohrungen trafen an allen Bohransatzpunkten auf natürlich anstehendes Bodenmaterial und bestätigen somit die Ergebnisse der historischen Erkundung.

Bei den Bodenluftuntersuchungen durch HPC Harress Pickel Consult AG im Oktober 2006 wurden keine Hinweise auf ein Vorhandensein umweltrelevanter Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Bei der Feststoff- und Bodenluftuntersuchung liegen die Gehalte aller untersuchten Parameter unter dem Hilfwert 1 nach Bay. LfW-Merkblatt 3.8/1. Eine Prüfwertüberschreitung für den Ort der Beurteilung ist daher nicht zu erwarten.

Der Zuordnungswert für Böden, d.h. die abfallrechtliche Einstufung ist als ZO-Material zu werten. Das Plangebiet ist durch Lärm- und Luftbelastung geprägt. Die tatsächliche Luftbelastung wird durch eine Luftgütemessung überprüft.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Verbindliche Bauleitplanung

Nachdem für das zu bebauende Grundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, hat der Stadtrat der Stadt Fürth zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen, entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII gem. § 11 BauGB einzuleiten.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt hier eine Sonderbaufläche - Ladengebiet - dar. Damit ist die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

3. Anlass und Ziele zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Aufstellung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und hier insbesondere einer verbrauchernahen Versorgung für die Bevölkerung zu schaffen.

3.2 Planungserfordernis

- für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ festzusetzen.
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verkehrstechnisch ordnungsgemäßen Erschließung sowohl für den Anliefer- als auch für den Kundenverkehr zu schaffen.
- auf dem Grundstück 130 Stellplätze zu errichten
- die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festzusetzen.

3.3 Ziele und Leitgedanken

Die verkehrstechnisch sehr gut erschlossene Lage des Grundstücks bietet beste Voraussetzungen für die nachhaltige Funktionsfähigkeit des geplanten Nahversorgungszentrums, dessen Schwerpunkt ein Rodi Verbrauchermarkt als Vollsortimenter, sowie Sparkassenzweigstelle, Apotheke, Drogerie, Bäcker und Metzger sind.

Altlasten

Das Areal des künftigen Ladengebiets wurde seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt, so dass keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht vorliegen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Folgenden wird beurteilt, ob und in wie weit durch die Inanspruchnahme der Flächen für das geplante Sondergebiet einschließlich der Erschließung Artenschutzbelange gem. Art. 12 und 13 der Richtlinie 91/43/EWG und nach Art. 5 und 7 der Richtlinie 79/409/EWG berührt sind.

Nach Auswertung aller vorhandener Daten (ABSP, Biotopkartierung, örtliche Bestandserhebung) sowie Befragung der Unteren Naturschutzbehörde kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende streng geschützte und gemäß „Rote Liste Bayern“ stark gefährdeten Tierarten Feldhase, Kiebitz, Rebhuhn und Feldlerche vor.

Die potenzielle Bedeutung für Arten, die ihren (Teil-) Lebensraum in und an Getreideäckern haben (z.B. Feldlerche, Grauammer, Zauneidechse u.a.) ist durch die Störfaktoren „Verkehrslärm“ und „Erschütterungen“ minimiert.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen bleiben die Großbäume vollständig erhalten. Deren Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für an Siedlungen angepasste Tierarten, v.a. Vögel wird durch die zusätzliche Pflanzung von etwa 31 Großbäumen durch die Baumaßnahme gefördert.

4. **Begründung der Festsetzungen**

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ladengebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 Bay NVO festgesetzt.

Nachdem die Nutzung des Grundstücks in der bisherigen Form nicht mehr fortgeführt wird, wurde das Konzept zum Ausbau der bestehenden Einzelhandelsnutzung für die verbrauchernahe Versorgung entwickelt. Das Vorhaben dient vor allem der Nahversorgung des Wohngebiets links und rechts der Breslauer Straße. Durch das geplante Nahversorgungszentrum wird die Kaufkraft am Ort erhalten und die Versorgung des Wohngebiets erheblich verbessert. Verkehrsbewegungen zu entfernt liegenden Einkaufseinrichtungen werden dadurch reduziert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgehend von dem für das Nahversorgungszentrum erforderlichen Flächenbedarf.

Die Gesamt-Bruttogeschossfläche liegt bei ca. 3.000 m². Die Verkaufsfläche setzt sich nunmehr wie folgt zusammen:

Verbrauchermarkt	ca.	1.000 m ² =	66,7 %
Drogeriemarkt	ca.	420 m ² =	28,0 %
Metzger	ca.	14 m ² =	0,9 %
Bäcker	ca.	18 m ² =	1,2 %
Apotheke	ca.	48 m ² =	3,2 %

In der Verkaufsfläche sind die Kassenzonen, jedoch nicht die Mall-, Lager- und Nebenflächen enthalten.

Außerdem befindet sich eine Sparkassenfiliale im Baugebiet.

Die Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich aus den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Als Dachform wird ein flach geneigtes Pultdach vorgesehen. Die restliche Dachfläche ist als begrüntes Flachdach geplant.

4.3 Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise gem. BauNVO § 22 (4) gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gem. BauNVO § 22 (2). Es werden jedoch Gebäude mit einer Länge über 50m zugelassen.

Die Geschossigkeit wird auf I Geschoss, Erdgeschoss, festgelegt.

Die Traufhöhe wird mit 6,00 m festgesetzt.

4.4 Überbaute Grundstücksfläche

Die überbaute Grundstücksfläche wird mit der Baugrenze bestimmt.

Die Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksflächen fest, bestimmen damit die Lage der Gebäude und gewährleisten die Funktion des Ladengebietes „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“.

4.5 Stellplätze

Es werden 130 Stellplätze zum reibungslosen Einkaufen nachgewiesen.

Ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung

Der ruhende Verkehr wird westlich des geplanten Neubaus parallel zur Breslauer Straße in Form von 130 ebenerdigen Stellplätzen nachgewiesen. Um den Fahrverkehr reibungslos abwickeln und ihn auf ein Mindestmaß beschränken zu können sowie um jeglichen Parksuchverkehr außerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen, werden die Mindestanforderungen für den Stellplatzbedarf deutlich überschritten.

Die Anlieferung erfolgt über eine Rampeanlage im Süden des Gebäudes. Durch den Einbau einer Torabdichtung werden die Verladeemissionen minimiert.

4.6 Gebäudegestaltung

Es sind 2 Gebäudeteile geplant. Der östliche Gebäudeteil erhält ein Pultdach und ein Flachdach, Dachneigung max. 10°.

Die Abgrenzung des Pultdaches zum Flachdach ist mit einer Perlschnur im Planblatt dargestellt.

Die Flachdachfläche wird extensiv begrünt.

Der 2. Gebäudeteil nach Westen ist als Flachdachgebäude, begrünt, dargestellt.

Beide Gebäudeteile bilden einen Lärmschutzriegel zur Breslauer Straße. Der Lärmschutz wird im Flachdachbereich durch eine durchlaufende Mauerscheibe gewährleistet.

4.7 Grünordnung

4.7.1 Grünordnungskonzept

Das Baugebiet liegt im Stadtteil Unterfürberg und grenzt an seiner Südwestseite an die Südwesttangente sowie im Nordwesten an die Breslauer Straße an. Entlang der Breslauer Straße liegt ein 8 bis 15 m breiter Grünstreifen mit einer Lindenbaumreihe, die das Baufeld von Beginn an im Ortsbild gut einbindet.

Der gesamte Neubaubereich im Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Es ist weder Baum- noch Strauchbestand vorhanden. Seltene oder bedrohte Pflanzenarten sind aufgrund der Standortgegebenheiten sowie auf Grundlage der vorhandenen Daten (Bayer. Biotopkartierung, ABSP) nicht festzustellen.

Das Grünordnungskonzept sieht vor, den Parkplatz des Einkaufszentrums sowie die internen Erschließungsflächen mit Großbäumen zu überstellen. Die schmalen Grünstreifen werden mit niedrigen und halbhohen Gehölzen bepflanzt, um sowohl die verkehrstechnischen Sichtdreiecke einzuhalten, als auch um die Übersicht über die Gesamtanlage zu den Läden von der Breslauer Straße aus zu gewährleisten.

4.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Bauflächen im Geltungsbereich ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i. d. F. vom 29.07.2009 anzuwenden.

Die Bestimmung des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie die Möglichkeiten zur Regelung des Ausgleichs werden gemäß der „Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen“ der Stadt Fürth vollzogen.

Bewertung der Satzungsfläche und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (vgl. Anlage 14

Bestandsplan M 1: 1000 zur Wertermittlung)

Bestandsbewertung nach ökologischen Wertefaktoren gemäß der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Stadt Fürth

Fl.Nr.*	Kennziffer	Fl. **	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wertpunktsumme WP
443/1 Tfl.	7.6	1	Versiegelte Verkehrsflächen	620	0,0	0
443/1 Tfl.	5.7	2	Intensiv gepflegte Strassenränder	280	0,2	56
443/1 Tfl.	9.13	3	Intensiver Acker	175	0,3	53
447	5.7	4	Intensiv gepflegte Strassenränder	170	0,2	34
443/2 Tfl.	9.13	5	Intensiver Acker	2.710	0,3	813
1306/1 Tfl.	9.13	6	Intensiver Acker	3.540	0,3	1062
86, Tfl.	9.13	7	Intensiver Acker	1.090	0,3	327
1305/1	9.13	8	Intensiver Acker	1.030	0,3	309
1304/2 Tfl.	9.13	9	Intensiver Acker	1.880	0,3	564
451/13 Tfl.	5.6	10	Extensiv gepflegte Strassenränder	1.670	0,3	501
451/13 Tfl.	1.1	10	Heimische, standortgerechte Einzelbäume	12 x 50 m² = 600	0,8	480
451/13 Tfl.	7.6	11	Versiegelte Verkehrsfläche	80	0,0	0
1306/5 Tfl.	7.6	12	Versiegelte Verkehrsflächen	300	0,0	0
1306/5 Tfl.	9.13	13	Intensiver Acker	380	0,3	114
1306/5 Tfl.	5.7	14	Intensiv gepflegte Straßenränder	75	0,2	15
Gesamtwertzahl Bestand				14.000		4.328

* Gmkg. Unterfürberg

** dargestellt im Bestandsplan zur Wertermittlung

4.7.3 Bewertung des Entwicklungsziels im Satzungsbereich nach ökologischen Wertefaktoren gemäß der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Stadt Fürth

Kennziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wertpunktsumme WP
1.1	31 St. heimische standortgerechte Einzelbäume x 20 m² (Neupflanzung)	620	0,8	496
1.1	12 St. heimische standortgerechte Einzelbäume (vorh. Lindenbaumreihe) wie Bestandsbewertung	600	0,8	480
5.3	Abstandsgrünflächen	1.550	0,3	465
5.6	Extensiv gepflegte Straßenränder (Straßenbegleitgrün mit Lindenbaumreihe)	1.670	0,3	501
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder (Parkplatzbegleitgrün)	550	0,2	110
7.1	Extensiv begrünte Dachflächen	1.900	0,4	760
7.5	Stellplätze mit sickerfähiger Fuge	1.700	0,1	170
7.6	Versiegelte Fläche (Asphalt, dichtfugiges Pflaster und Gebäude ohne Dachbegrünung) – Privatflächen	4.080	0,0	0
7.6	Versiegelte Verkehrsfläche – öffentliche Verkehrserschließung	2.550	0,0	0

	Gesamtwertzahl Entwicklung			2.982
--	-----------------------------------	--	--	--------------

Die Differenz der beiden Wertetabellen Bestand – Entwicklungsziel = Ausgleichsflächenbedarf beträgt 1.346 Wertepunkte. Davon entfallen 489 Wertepunkte für die öffentliche Verkehrserschließung (1.630 m² Neuversiegelung x 0,3 WP).

4.7.4. Ausgleichsfläche

Die externen Ausgleichsmaßnahmen, die sich nicht auf dem Baugrundstück umsetzen lassen entsprechen 1.346 Wertepunkten, sie werden auf folgenden externen Ausgleichsflächen nachgewiesen:

Städtisches Ökokonto

- Renaturierung „Bucher Landgraben“ (Fl. Nr. 362, Gmkg. Ronhof) lt. Planblatt M 1 :2000 und Maßnahmenbeschreibung (s. Begründung V+E XIII). Hier erfolgt eine anteilige Zuordnung von 2300 m² (= 827 Bewertungspunkte).

Flächen für CEF-Maßnahmen

Durch die gemeinsamen notwendigen CEF- Maßnahmen für den V+E XIII und den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 278d kommt es auf den betreffenden Grundstücken auch zu einer ökologischen Aufwertung. Gem der Bilanzierung des Grünflächenamtes (siehe Anlage) ergeben sich hierbei insgesamt 6983 Ökopunkte. Anteilig hiervon entfallen 519 Ökopunkte auf den V+E XIII.

Somit gehen in den externen Ausgleich 827 Ökopunkte aus dem städtischen Ökokontos und 519 Ökopunkte aus den Flächen für CEF-Maßnahmen ein; die Fehlenden 1.346 Wertepunkten sind somit ausgeglichen. Die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die beiden Maßnahmen werden mit Meldung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) Hof flächenscharf dem V+E XIII zugewiesen.

4.8. Erschließung

Für die Zufahrt zum Ladengebiet ist eine Abbiegespur geplant.

Die Ein- und Ausfahrten ins Ladengebiet sind im Planblatt dargestellt.

Zur energetischen Versorgung des Plangebiets ist eine Trafostation erforderlich, die an der südöstlichen Rampenausfahrt situiert wird.

5. **Verfahrensstand**

1. Mit Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2008 wurde das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“ eingeleitet.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.08. bis zum 10.09.09 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 01.10 bis zum 12.11.10 durchgeführt.
5. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.01.12 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.02. bis 09.03.12 statt.
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom als Satzung beschlossen.
8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. ... vom wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan V + E Nr. XIII „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“ rechtsverbindlich

Umweltbericht

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XIII verfolgt das Ziel, die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur ortsnahen Vollversorgung der Bevölkerung zu schaffen. Der Bedarf bzw. die zulässigen Verkaufsflächen wurden von der Stadt Fürth geprüft.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Aus- gleich der nachteiligen Aus- wirkungen.
Die Flächen für das Sondergebiet werden derzeit rein landwirtschaftlich für Ackerbau genutzt. Im Westen grenzt die Südwesttangente, im Norden die Breslauer Straße an. Östlich und südlich schließen sich Ackerflächen an, für die ihrerseits Planungen zur Umwandlung in ein Wohnbaugebiet bestehen.	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Anlage 3 Flurkarte M 1:1000	<u>Bau:</u> Die Störung von Siedlungsräumen durch - Lärm und - Luftschadstoffe sowie - Staub ist während des Baus unvermeidbar. Sie wird durch die geltenden Schutzvorschriften minimiert. <u>Betrieb:</u> Mit der geschlossenen Bebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze entsteht zum einen für die dahinter liegenden Wohngebiete ein (Lärm)-schutzbau, der die vorgenannten negativen Wirkfaktoren reduziert. Zum anderen präsentiert sich das Nahversorgungszentrum optimal zum öffentlichen Straßenraum. Der Gebäuderiegel selbst wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen ausgestattet. Im Bereich des NVZs kommt es aufgrund der hohen Kundenfrequentierung mit Pkws und Lieferverkehr zu einer Erhöhung von Luftschadstoff- und Lärmemissionen.	Geschlossene Riegelbebauung entlang südlicher Grundstücksgrenze des Sondergebiets als „Lärmschutzbau“ Passive Lärmschutzmaßnahmen an Heiz- und Lüftungsanlagen Erschließungsanbindung des Einkaufszentrums an Hauptverkehrsstraße und Abschirmung des Kunden- und Lieferverkehrs aus dem zu entwickelnden Wohngebiet.

Pflanzen und Tiere

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
a) reine Ackerbauflächen im Bereich des NVZs ohne Gehölzbestand b) Anliegererschließungsstraße mit großzügigem Verkehrsbegleitgrünstreifen zur Breslauer mit Lindenbaumreihe c) Keine geschützten Flächen oder FFH-Flächen im Gebiet oder angrenzend. Keine ABSP-Flächen oder geschützte Biotope d) Vorkommen der streng geschützten und gem. „Rote Liste Bayern“ stark gefährdeten Tierarten Feldhase, Kiebitz, und Lerche	- Landschaftsplan - Biotopkartierung - ABSP - örtliche Bestandserhebung	<u>Bau:</u> Aufgrund der geschilderten geringen Wertigkeit für Pflanzen- und Tierarten ist mit der vorgesehenen Bebauung kein planungsrelevanter Verlust von (Teil-)Lebensräumen verbunden. <u>Betrieb:</u> Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet werden die in zentralen Ortslagen möglichen (Teil-)Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten wieder hergestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung dieser innerstädtischen Freifläche stellt eine wichtige Maßnahme zum schonenden Landverbrauch und der Lebensräume in der freien Flur dar.	Durchgrünung des Sondergebiets mit Großbäumen Gehölz- und extensive Rasenflächen als (Teil-) Lebensraum für an Siedlungen angepasste Arten. Eine SaP wurde durchgeführt. Es werden Flächen für den Kiebitz und die Feldlerche in den CEF-Maßnahmen beschrieben. Als CEF-Maßnahme Für die Feldlerchen wurden Lerchenfenster auf der Flur Nr. 266 Gem. Fürth, vertraglich gesichert durch eine Vereinbarung mit dem Landwirt, entsprechend dem Gutachten Dr. Heimbucher angelegt (s.A. 14 u15). Die CEF-Maßnahmen für die Kiebitze werden auf den Flächen A6 und A7 entsprechend dem Ergänzenden Gutachten des Büro OPUS Bayreuth angelegt und sind durch entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Boden

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
<u>Geologie:</u> Blasensandstein mit Lettenlinsen aus dem Mittleren Keuper mit Sandüberlagerungen <u>Böden:</u> Sandige Böden über Sand-Ton-Wechselagerung. Ab ca. 3-5m Tiefe Sandsteine mit Ton-/Tonsteinlagen Geringer Verdacht auf Altlastenstandort wg. jahrzehntelanger landwirtschaftlicher Vornutzung	- Landschaftsplan - geologische Karte Anlage 6	<u>Bau- und Anlage / Betrieb:</u> Verlust von offenen Bodenflächen (Ackerland) Sonst keine Veränderung der Wirkfaktoren Positive Effekte der Baulückenschließung analog 4.2.2 Beachtung der möglichen Altlastenproblematik bei Erdarbeiten	PKW-Stellplätze mit sickerfähigem Betonpflaster. Hochwertige Begrünung der Parkplätze und des Baukörpers.

Wasser

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Grundwasser mind. 3,5 bis 4,5 m unter GOK anstehend Keine Oberflächengewässer vorhanden Kein Wasserschutzgebiet	- Landschaftsplan - geologische Karte - Auskunft von ortsansässigem Landwirt	<u>Bau- und Anlage / Betrieb:</u> Verlust von offenen Bodenflächen zur Versickerung von Niederschlägen und Nachspeisung des Grundwassers	Regenwasserrückhaltung und –verdunstung durch extensive Dachbegrünung der Flachdächer. Regenwasserversickerung gem. DWA-A 138 und M 153.
---	--	---	---

Klima und Luft

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
Ackerflächen tragen während der Vegetationsperiode zur innerstädtischen Luftfilterung, zur Staubbindung und zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Positive stadthygienische Wirkungen der Lindenbaumreihe sowie der großzügigen Verkehrsbegleitgrünflächen	- Landschaftsplan - topographische Karte	<u>Bau- und Anlage / Betrieb:</u> Unvermeidbare Verringerung der Grünstrukturen mit ihren Positivwirkungen für das Stadtklima und die Luftverhältnisse werden durch eine intensive Durchgrünung des NVZs Sowie durch eine extensive Begrünung der Flachdächer bestmöglich ausgeglichen. Positive Effekte der Baulückenschließung analog 4.2.2	Durchgrünung des Sondergebiets mit Positivwirkung für Kleinklima und Luft. Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung über extensive Dachbegrünung.

Orts-/Landschaftsbild und Erholung

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
Im Gebiet des NVZs sind keine Landschaftsbild prägenden Strukturen vorhanden Die Baumbepflanzungen entlang der Breslauer Straße und die Gehölzgruppen im Westen schirmen das Areal zu den angrenzenden Hauptverkehrsflächen ab. Der Erholungswert im Geltungsbereich beschränkt sich auf die Nutzung des getrennt geführten Fuß- und Radweges (Radfahr- und Spazierweg).	- Landschaftsplan - Flurkarte	<u>Bau- und Anlage:</u> Geordnete und städtebaulich angemessen gestaltete Schließung einer innerstädtischen Freifläche führt zu einer Verbesserung des Ortsbildes.	Keine Beeinträchtigung, sondern vielmehr Verbesserung des Ortsbildes durch vorgesehene Bebauungskonzept.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
Keine Erkenntnisse über die Existenz von Kultur-, und Bodendenkmalen	- Flächennutzungsplan	<u>Bau- und Anlage:</u> nicht erkennbar	

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

			wirkungen.
Städtebaulich angemessene Entwicklung mit Sondergebiet „Ladengebiet“ in innerstädtisch sinnvoller Lage	- sämtliche Unterlagen gem. 42.1 bis 42.7	Wegen der im Sinne der Hembergie naturfremden Vornutzung des Baugebiets sowie der städtebaulich stimmigen Ortsentwicklung ergeben sich auch aus der interaktiven Betrachtung keine zusätzlichen Wirkfaktoren.	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung des vorgesehenen Bebauungsplans wird dem aktuellen städtebaulichen Bedarf (zentrale Versorgung mit Vollsortiment, Schaffung von Arbeitsstätten) in Fürth Rechnung getragen. Die Bebauungsplanung nimmt insbesondere Rücksicht auf die bestehende Verkehrssituation und schafft mit der Bebauung selbst eine Verbesserung der südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete.

Vermeidbare ökologische Nachteile sind nicht ableitbar.

Die Nichtdurchführung erhält den Status Quo mit landwirtschaftlichen Nutzflächen im Kerngebiet der Stadt Fürth. Die Nachteile bestehen in der Umkehrung der vorgenannten Vorteile des Bebauungsplans.

Methodik der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurde auf bestehendes Datenmaterial zurückgegriffen. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten und der vorgesehenen Baumaßnahme sind vertiefte Einzeluntersuchungen nicht angemessen, da die zu erwartenden Auswirkungen aus dem Eingriff mit allgemeinem fachplanerischen Wissen ableitbar sind.

Daraus resultierende Kenntnislücken besitzen mit höchst anzunehmender Wahrscheinlichkeit keine Planungsrelevanz.

Monitoring

Die Stadt Fürth führt folgende Eigenkontrollen durch, um die tatsächliche Umsetzung der Umweltstandards zu gewährleisten. Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig erkannt werden, um diesen durch geeignete Maßnahmen begegnen zu können:

- Ortsbegehung im 2- monatigen Turnus während der Bauphase
- Einziehung der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauBG
- Jährliche Überprüfung der CEF-Maßnahme

Zusammenfassung

Der vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XIII „Nahversorgungszentrum Breslauer Straße“ schafft die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer innerstädtischen Freifläche durch die ortsnahe Versorgung der Bürger mit einem Vollsortiment, Einzelfachläden sowie Sparkasse. Hierdurch werden auch quartiersnahe Arbeitsstätten geschaffen. Schließlich verbessert sich durch den Lärmschutzriegelbau auch die Lärmsituation für die bestehenden angrenzenden Wohngebiete.

6. Planunterlagen

01 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V + E XIII

02 Vorhaben- und Erschließungsplan

02.01	Grundriss EG	GP 200	14.12.2011
02.02	Grundriss Verbrauchermarkt	GP 201	14.12.2011
02.03	Grundriss Sparkasse	GP 202	14.12.2011
02.04	Übersicht	GP 210	14.12.2011
02.05	Schnitte	GP 261	14.12.2011
02.06	Ansicht Ost-West	GP 271	14.12.2011
02.07	Ansicht Nord- Süd	GP 272	14.12.2011
02.08	Grundriss Verkaufsflächen	GP 504	14.12.2011 VKF

03 Begründung

Anlagen zur Begründung

03 Begr. Anlage 03

03 Begr. Anlage 04

Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Fürth

Geltungsbereich Stadtgrundkarte

03 Begr. Anlage 05	Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern
03 Begr. Anlage 06	Auszug aus der geologischen Karte Nürnberg-Fürth
03 Begr. Anlage 07	Ökokonto der Stadt Fürth
	Restaurierung „Herboldshofer Graben und Schmalau-Graben“ Stadtplanungsamt Stadt Fürth 18.02.2004
03 Begr. Anlage 08	Ökokonto der Stadt Fürth
	Renaturierung des Bucher Landgrabens Stadtplanungsamt Stadt Fürth 30.03.2010
03 Begr. Anlage 09	Lage der Ausgleichsmaßnahme Herboldshofer Graben
03 Begr. Anlage 10	Lage der Ausgleichsmaßnahme Bucher Landgraben
03 Begr. Anlage 11	Baugrundgutachten
03 Begr. Anlage 12	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Grundstück Breslauer Straße/Südwesttangente in Fürth
03 Begr. Anlage 13	Schallschutzgutachten
03 Begr. Anlage 14	Stellungnahme Dr. Heimbucher; „Lerchenfenster“
03 Begr. Anlage 15	Flurkarte „Lerchenfenster“
03 Begr. Anlage 16	Untersuchung Kiebitz Flächen
03 Begr. Anlage 17	Plan Potentialflächen Kiebitz
03 Begr. Anlage 18	Plan zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsberechnung