

Begründung

einschließlich Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 390

für Sondergebiete großflächiger Einzelhandel „Einrichtungszentrum Fürth / Steinach“

für den Bereich zwischen dem Ortsteil Steinach,
der Bundesautobahn A 73, der Kreisstraße FÜs 4 und dem
Gewerbegebiet Schmalau in der Gemarkung Sack
inklusive der Autobahnanschlussstelle

Bearbeitung:



Projekt 4 Stadt- & Freiraumplanung, Allersberger Str. 185/ C1, 90461 Nürnberg.

Aufgestellt:

Nürnberg, 09.01.2008

Geändert:

Fürth, 08.10.2008

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -
Dipl.- Ing., Amtsleiter

1	Bestandsbeschreibung	5
1.1	Lage und Umgebung des Plangebietes	5
1.2	Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung	6
1.3	Verkehrsanbindung	6
1.4	Leitungsträger	7
1.5	Belastungen und Bindungen	7
2	Planungsrechtliche Situation	9
2.1	Raumordnung- und Landesplanung	9
	2.1.1 Raumordnungsverfahren	9
	2.1.2 Vorgaben des LEP und des Regionalplans	10
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan	15
3	Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes	16
3.1	Anlass der Aufstellung	16
3.2	Planungserfordernis	16
3.3	Ziele und Leitgedanken	16
4	Umweltbericht	17
4.1	Einleitung	17
4.2	Gesetzliche Vorgaben	18
4.3	Vorgelagerte Verfahren	19
	4.3.1 Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums in Fürth-Steinach	19
	4.3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Fürth	19
	4.3.3 Planfeststellungsverfahren Anschlussstelle BAB A 73	19
4.4	Darstellung des Vorhabens	20
	4.4.1 Projektbeschreibung	20
	4.4.2 Varianten	21
4.5	Untersuchungsraum	22
	4.5.1 Lage und Abgrenzung	22
	4.5.2 Schutzgebiete	23
4.6	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Bestandsanalyse)	23
	4.6.1 Schutzgut Mensch	24
	4.6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen	25
	4.6.3 Schutzgut Boden	29
	4.6.4 Schutzgut Wasser	31
	4.6.5 Schutzgüter Klima und Luft	34

4.6.6	Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung	35
4.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
4.6.8	Wechselwirkungen	37
4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
4.8	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse)	38
4.8.1	Schutzgut Mensch	38
4.8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen	45
4.8.3	Schutzgut Boden	46
4.8.4	Schutzgut Wasser	47
4.8.5	Schutzgüter Klima und Luft	48
4.8.6	Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung	49
4.8.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	50
4.8.8	Wechselwirkungen	50
4.9	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen	51
4.9.1	Schutzgut Mensch	51
4.9.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen	51
4.9.3	Schutzgut Boden	54
4.9.4	Schutzgut Wasser	54
4.9.5	Schutzgüter Klima und Luft	57
4.9.6	Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung	57
4.9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	58
4.9.8	Wechselwirkungen	58
4.10	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)	59
4.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	59
4.12	Zusammenfassung und weitere Vorgehensweise	60
4.12.1	Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	60
4.12.2	Beurteilung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen	63
4.12.3	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	68
4.12.4	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	69

5	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	70
5.1	Art der baulichen Nutzung	70
5.2	Maß der baulichen Nutzung	74
5.3	Bauweise	75
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	75
5.5	Stellplätze	75
5.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone gem. FStrG)	75
5.7	Gebäudegestaltung	76
5.8	Grünordnung	76
5.9	Artenschutz	77
5.10	Umweltschutz	77
5.11	Erschließung	78
6	Abwägung	80
6.1	Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung	80
6.2	Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	80
6.3	Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	80
6.4	Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung	80
6.5	Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas	81
6.6	Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung, sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen	82
6.6.1	Belange der Wirtschaft	82
6.6.2	Belange des Verkehrs	82
6.6.3	Belange der Ver- und Entsorgung	82
6.6.4	Belange der Landwirtschaft	82
6.6.5	Belange der Forstwirtschaft	82
6.6.6	Belange der Wasserwirtschaft	83

7	Verfahrenshinweise.....	84
8	Anlagen	85
8.1	Ingenieurgeologisches Vorgutachten (Fa. ABACON, Büro für angewandte Geowissenschaften, Berlin vom 10.05.2000).....	85
8.2	Stadt Fürth: Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Naturschutzkostenerstattung, Grundsätze für die Gestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Werteliste nach Biotop-/ Nutzungstypen)	85
8.3	„Fürther Liste“ (Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Bau- und Heimwerkermarkt)	85
8.4	Stadt Fürth: Auszug aus Denkmalliste, (Fürth Steinach, Blatt 169)	85
8.5	Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) im Rahmen des Raumordnungsverfahrens, (Fa. BAADER KONZEPT, 05.2003)	85
8.6	Schalltechnische Untersuchungen (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 18.11.2003, Projekt Notiz vom 12.12.2007 und schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 19.09.2008).....	85
8.7	Lufthygienische Untersuchungen (Kurzbericht zu den Ergebnissen der Verkehrsimmissionsprognosen im Zuge der Planungen zum „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“ Bebauungsplan 390), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004	85
8.8	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Projekt 4, Nürnberg i. d. F. vom 08.10.2008)	85
8.9	Verkehrsuntersuchung Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München, Mai 2003, Ergänzung des Untersuchungsberichtes, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München 04.Juli 2008.....	85
8.10	Baugrundgutachten für Erd- und Ingenieurbauwerke, Verkehrserschließung für den Neubau Baumarkt und Möbelhaus, Fürth-Steinach, Obermeyer, Institut für Grundbau und Bodenmechanik, November 2003.....	85
8.11	Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach an der A 73; landesplanerische Beurteilung, Regierung von Mittelfranken, 12.12.2003	85
8.12	Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Planfeststellung 09/2008, Erläuterungsbericht	85
8.13	Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth	85
8.14	Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Zum Bebauungsplan Nr. 390 für Sondergebiete großflächiger Einzelhandel „Einrichtungszentrum Fürth – Steinach“ für den Bereich zwischen dem Ortsteil Steinach, der Bundesautobahn BAB A 73, der Kreisstraße Fü4 und dem Gewerbegebiet Schmalau in der Gemarkung Sack, Mai 2008, Erläuterungsbericht und Planblatt.....	85
8.15	GfK Geomarketing, GfK Prisma Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie einen Bau und Gartenmarkt, Fürth-Steinach, September 2008	85
8.16	Aquasoil, Ingenieure und Geologen GmbH, Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Stellungnahme zum bebauungsplan 390 Einrichtungszentrum Fürth-Steinach und Anschlussstelle A 73, September 2008	85

1 Bestandsbeschreibung

1.1 Lage und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten des Fürther Stadtgebietes, nördlich des Stadtteiles Steinach und unmittelbar an der Bundesautobahn BAB A 73 Nürnberg / Bamberg.

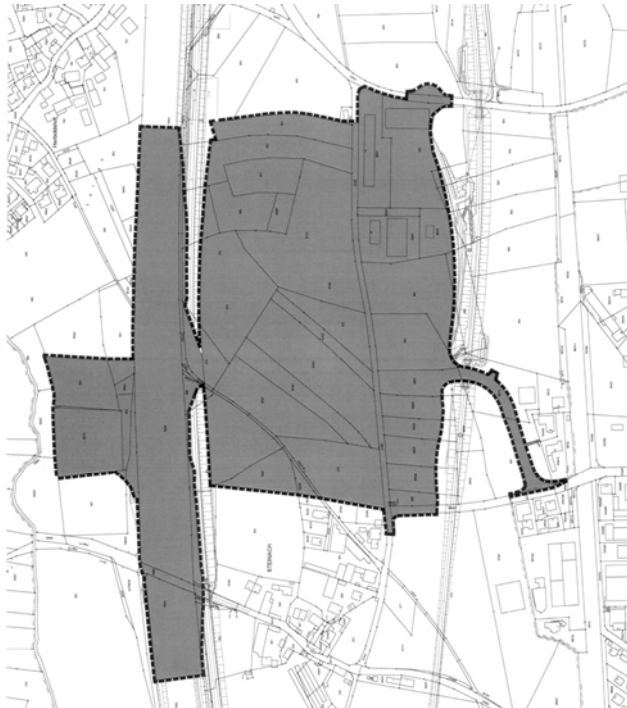
Er wird umgrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße FÜ 4
- im Westen durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld und die Autobahn
- im Osten durch die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg-Forchheim und die Autobahnanschlussstelle und
- im Süden durch den Ortsteil Steinach und die Steinacher Straße.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 zu entnehmen. Das Plangebiet setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen:

Flurstücksnummern 643/6, 644/1, 657/2, 657/3, 658, 666/3, 669, 672, 674/2, 675, 675/2, 675/3, 675/6, 675/7, 676, 680/8, 804/1, 804/2, 804/3; 847, 848; 848/2 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 634/10, 652, 652/2, 652/4, 657, 665, 668, 670, 670/5, 673, 674, 674/3, 679/2, 679/4, 679/6, 680, 680/3, 680/4, 680/6, 680/7, 680/9, 681, 682, 683, 687, 687/1, 687/2, 687/4, 708/2, 708/8, 708/9, 708/14, 708/19, 708/20, 708/21, 800/1, 801, 802, 804, 804/4, 805, 834/2, 844, 845, 854.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 21,3 ha (incl. der Flächen für die Planfeststellung).



In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke mit einbezogen, die für die Errichtung des Einkaufszentrums, für die Erschließung und für die Nebenanlagen erforderlich sind. Ferner wurden einzelne, unmittelbar angrenzende Grundstücke, soweit sie für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, mit einbezogen. Ferner wird die ca. 7,8 ha große, durch Planfeststellungsbeschluss festgelegte Autobahnanschlussstelle mit den zuführenden Straßen gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Alle Aussagen betreffen ausschließlich das Planungsgebiet des Einrichtungszentrums. Der Autobahnanschluss wird nachrichtlich übernommen, die Planungsinhalte des Anschlusses mit den zuführenden Straßen werden im Planfeststellungsverfahren aufgezeigt, abgewogen und festgelegt. Diese sind als Anlage beigefügt.

Derzeit sind die Grundstücke überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilflächen des Plangebietes werden bereits gewerblich genutzt. Auf den gewerblich genutzten Flächen befinden sich die Betriebsgebäude und befestigte Hofflächen von 7 Gewerbebetrieben, die im Zuge der Errichtung des geplanten Vorhabens umgesiedelt werden bzw. sind. Bezüglich der Topographie weist das Plangebiet eine Höhendifferenz von ca. 3 m auf. Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden.



Luftbild

1.3 Verkehrsanbindung

Über die Kreisstraße FÜ 4, die Steinacher Straße und die Straße „Am Mühlweg“ ist der Geltungsbereich derzeit an das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Ferner verlaufen zwei Flurwege zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Osten und der südöstlich gelegenen gewerblich genutzten Grundstücke.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die ca. 500 m entfernten Haltestellen der Buslinien Nr. 179 und 80 der VAG. In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich die Bahnstation Vach.

Nach den vorliegenden Planfeststellungsunterlagen ist künftig der Neubau einer Anschlussstelle an der BAB A 73 sowie die Anbindung der Anschlussstelle an die Kreisstraße FÜs 4 auf der Ostseite der Autobahn geplant. Die Trassierung der Anschlussstelle ist auf den vorhandenen Querschnitt ausgelegt. Ein möglicher 6- streifiger Ausbau der BAB A 73 wurde bei der Planung der Rampen auf der Ostseite berücksichtigt. Die Linienführung der Zubringerstraße mit den Rampen auf der Westseite der Autobahn ermöglicht ebenfalls einen 6- streifigen Ausbau ohne Umbauten an der Straße. Die an die Zubringerstraße anschließende Verbindungsstraße verlässt die Anschlussstelle rechtwinklig in Richtung Osten und knickt am Fuß des geplanten S- Bahn- Dammes in Richtung Norden ab, um in einem neuen Kreisverkehr in die Kreisstraße FÜs 4 einzumünden. In der Verbindungsstraße sind zwei Kreisverkehrsplätze angeordnet, die die Anbindung des nachgeordneten Straßennetzes bzw. die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 390 sicherstellen.

1.4 Leitungsträger

An der östlichen Gebietsgrenze des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Leitung der DB Energie. Die Leitungssachse der 110-kV-Bahnstromleitung Nürnberg - Ebensfeld wurde nachrichtlich dargestellt. Die Freihaltezonen der an das Plangebiet angrenzenden Hochspannungsleitung der Deutschen Bahn AG sind im Planblatt dargestellt.

Ca. 30 m östlich der 110-kV-Leitung der DB-Energie GmbH verläuft die 110-kV-Leitung Kriegenbrunn / Schnepfenreuth der E.ON Netz GmbH. Die Leitungsschutzzonen dieser Leitung betragen ebenfalls 30,0m beidseits der Leitungssachse.

Ferner verläuft entlang des Mühlweges eine 20-kV-Leitung, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes umgeplant werden muss.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes finden sich ferner Leitungen des Wasserverbandes Knoblauchland (WVK). Sofern die Leitungen nicht bestehen bleiben können müssen diese auf Kosten des Verursachers verlegt werden.

1.5 Belastungen und Bindungen

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein Wasserschutzgebiet (Zone III) der Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) Knoblauchland des Zweckverbandes (ZV) Wasserversorgung Fürth-Mannhof. Das Grundwasser steht im Planungsgebiet rd. 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des teilweise den Grundwasserleiter überlagernden bindigen Sediments (Lehm) ist das Grundwasser lokal gespannt (ABACON, BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN, 2000, S. 2). Aufgrund der Grundwasserstandsverhältnisse können im östlichen und nordöstlichen Bereich des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach sowie in Senkenstrukturen bei Hochwasserverhältnissen flurnahe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden (AQUASOIL, HYDROGEOLOGISCHE STELLUNGNAHME, 09.2008, S.2)

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt laut Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth nicht vor. Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches bestehen jedoch 7 Gewerbebetriebe, die im Zuge der Maßnahme umgesiedelt werden. Bei den Firmen liegt ebenfalls kein Verdacht auf Altlasten vor.

Im Einzelnen handelt es sich um die Betriebe:

- MVS, Baumaschinen
- CTR
- Jägerelektronik
- Acaralia Transformados S:A:
- Robert Bäuerlein GmbH, Kfz-Betriebe
- Fa. Schächtner
- EIWOBAU

Gemäß den Aussagen aus dem Baugrund-/ Gründungs- und Altlastengutachten (Anlage 8.10: Baugrundgutachten für Erd- und Ingenieurbauwerke, Verkehrserschließung für den Neubau Baumarkt und Möbelhaus, Fürth-Steinach, Obermeyer, Institut für Grundbau und Bodenmechanik, November 2003, S. 8, 9), ergaben die beprobungslosen Recherchen und die durchgeführten eigenen Aufschlüsse keine Hinweise auf Verdachtsflächen bzw. Bodenverunreinigungen.

Gemäß der Biotopkartierung der Stadt Fürth liegen im Geltungsbereich des Plangebietes keine geschützten Flächen gemäß BayNatSchG und BNatSchG vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise.

In der Ortslage von Steinach sind folgende Gebäude in die Denkmalliste eingetragen:

- Steinach 2 – Eingeschossiges Bauernhaus, Straßengiebel mit klassizistischen Eckvolumen und Urnenaufsätzen, bez. 1850., Flur- Nr. 650 [Gemarkung Steinach]
- Steinach 6 – Zweigeschossige, zum Schloss gehörige Anlage, 17.Jh. Flur- Nr. 638/3 [Gemarkung Steinach]
- Steinach 7 – Ehem. Schloss, zweigeschossiger Rechteckbau mit Satteldach, Treppenturm, 1659 - 1661, Umfassungsmauer mit gegiebelten Decksteinen und Portal, Gartenportal; zugehörig Fachwerkscheune, 18 Jh., Flur- Nr. 638 [Gemarkung Steinach]
- Steinach 10 – Vogtshaus des Schlosses, zweigeschossiges Satteldachhaus, 17.Jh. Flur-Nr. 638/2 [Gemarkung Steinach]

Das Landesamt für Denkmalpflege weist jedoch mit dem Schreiben vom 11.09.2003 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens darauf hin, „dass aufgrund der bekannten Funddichte im Nahbereich des Planungsgebietes“ die Notwendigkeit von bauvorgreifenden Sondagen oder flächigem Bodenabtrag unter archäologischer Anleitung besteht.

Gemäß den Aussagen des Amtes für Brand und Katastrophenschutz der Stadt Fürth befindet sich das Planungsgebiet in keinem Belastungsgebiet nach dem Kriegsschadensplan, der nach Auswertung von Luftbildern nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurde. Besondere Vorsorgemaßnahmen vor Baubeginn sind im Hinblick auf Kampfmittel nicht erforderlich.

Die näheren Einzelheiten sind aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Bestandsanalyse) des Umweltberichtes und den entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung- und Landesplanung

Fürth ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Bestandteil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen in Mittelfranken eingestuft und soll wesentliche Versorgungsfunktion für das nähere und weitere Umland übernehmen. Der im Landesentwicklungsprogramm Bayern abgegrenzte große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen gehört mit ca. 1,2 Mio. Einwohnern zu den 10 größten Verdichtungsräumen Deutschlands.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Vorgaben sind mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) am 01.09.2006 in Kraft getreten und werden durch den wirksamen Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) in der Fassung vom 28.01.2008, in Kraft getreten am 01.06.2008 konkretisiert.

2.1.1 Raumordnungsverfahren

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 Ende Mai 2003 von der Krieger Grundstücks GmbH bei der als Höhere 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 durchgeführt.

Mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003¹ wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens für die Ansiedelung eines Möbeleinrichtungshauses und eines Bau- Heimwerker- und Gartenmarktes folgende landesplanerische Beurteilung abgegeben:

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

„Die beabsichtigte Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach entspricht den Erfordernissen der Raumordnung mit folgenden Maßgaben:

1. Die zulässigen Verkaufsflächen sind in den textlichen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (Sondergebiet) und in der Baugenehmigung wie folgt festzuschreiben:

Einrichtungszentrum

Gesamtverkaufsfläche Möbelhaus	39.000 m ² (wie beantragt)
davon innenstadtrelevante Randsortimente	7.500 m ² (wie beantragt)
Gesamtverkaufsfläche Möbel-Mitnahmemarkt	6.000 m ² (wie beantragt)

Bau- und Gartenmarkt

Gesamtverkaufsfläche (innen und außen)	13.000 m ² (wie beantragt)
(wobei überdachte Freiflächen zu ½ und nicht überdachte Freiflächen zu ¼ gerechnet werden)	
davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes	maximal 4.500 m ²
Die zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente sind von der Stadt Fürth zu bestimmen. Sie dürfen aber 2.900 m ² (Baumarkt) und 2.500 m ² (Gartenmarkt) nicht übersteigen.	

2. Die geplante Anschlussstelle an der A 73 ist bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen.
3. Im näheren Umfeld des Vorhabens entstehende zusätzliche Verkehrsbelastungen sind durch geeignete verkehrstechnische Maßnahmen zu verhindern.

¹ Die landesplanerische Beurteilung liegt als Anlage (8.11) dem Bebauungsplan bei. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte Vergrößerung des Plangebietes wie die Änderung der Gebäudesituierung bedürfen gem. Aussage der Unteren Landesplanungsbehörde bei Berücksichtigung der dargestellten Vorgaben keiner weiteren landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Stadt Fürth, 04.05.2006)

4. Der Gesamtkomplex des Vorhabens ist landschafts- und ortsbildverträglich zu gestalten.
5. Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren.
6. Der Lärmschutz für die Einwohner von Steinach und Herboldshof ist im Zusammenhang mit dem Neubau der Anschlussstelle an der A 73 zu verbessern.

Im Übrigen sind die im Anhang wiedergegebenen Hinweise und Anregungen, insbesondere die Hinweise seitens der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft und der Denkmalpflege, zu berücksichtigen.“

„Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 06.05.2008 bestätigt, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung die Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung weitgehend umgesetzt hat und deswegen Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht zu erheben sind. Zugleich weist die Regierung von Mittelfranken darauf hin, dass im Rahmen der Bauleitplanung die örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

2.1.2 Vorgaben des LEP und des Regionalplans

Das LEP 2006 enthält in Teil B II 1.2 folgende für den Bebauungsplan maßgebliche Vorgaben:

„1.2.1 Handel

- 1.2.1.1 (Z) *Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.*
- (G) *Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.*
- (G) *Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.*
- 1.2.1.2 (Z) *Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. (...)*
- Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lagen kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden, wenn*
- *die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und*
- (...)
- (Z) *Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen*
- *innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei*

- a. *Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,*
 - b. *Waren des sonstigen Bedarfs*
 - *für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H.*
 - *für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v.H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v.H.*
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,*
- *nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens*
- abschöpfen. (...)“*

Ergänzend erhält der Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken folgende fachliche Ziele:

„B IV 2.5 Handel

2.5.1 Einzelhandel

2.5.1.1 Das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie das Mittelzentrum Schwabach – insbesondere die Innenstadtgebiete – sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden.

(...)

2.5.1.4 Für Einzelhandelsgroßprojekte sollen Flächen in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.“

Die Stadt Fürth ist im LEP als Bestandteil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgewiesen. Die Stadt ist damit ein geeigneter zentraler Ort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne der Ziffer B II 1.2.1.2 des LEP und B IV 2.5.1.4 des Regionalplans für die Industrieregion Mittelfranken.

2.1.2.1 Städtebaulich integrierter Standort

Das Plangebiet erfüllt die Vorgaben des Ziels B II 1.2.1.2 LEP im Hinblick auf seine städtebaulich integrierte Lage.

Die Vereinbarkeit der Lage des Plangebiets mit den Zielvorgaben des LEP ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der GfK Geomarketing GmbH untersucht worden². Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

„8.3 Städtebauliche Integration“

Ein weiteres Zielerfordernis ist die städtebauliche Integration des Einzelhandelsgroßprojektes.

Städtebaulich integriert ist dem Wortlaut nach ein Standort, der städtebaulich eingegliedert ist, also funktional keinen Fremdkörper zur vorhandenen städtebaulichen Struktur darstellt. Integriert sein bedeutet, dass einerseits die vorhandene städtebauliche Struktur den neuen Standort in sich aufzunehmen vermag, umgekehrt der Standort durch eine Einzelhandelsnutzung keine negativen sondern eher positive städtebaulichen Reflexe auf seine Umgebung ausübt. Erst durch diese gegenseitige Verzahnung entsteht eine „Integration“.

Städtebaulich integrierte Lagen sind – lt. Handlungsanleitung – „...Standorte in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr, sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich“.

Für die Integrationsprüfung ergeben sich daraus folgende prüfungsrelevante Einzelkriterien:

8.3.1 Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen

Der Standort befindet sich im Fürther Stadtteil Steinach, östlich des Frankenschnellweges. Unmittelbar an die Projektfläche schließt die Stadtgrenze von Nürnberg mit dem Gewerbegebiet Schmalau und dem Stadtteil Großgründlach an. Weitere Wohnsiedlungen finden sich im fußläufigen Bereich durch die Stadtteile Steinach und Herboldshof. Im näheren Umfeld sind weiterhin die Fürther Stadtteile Mannhof und Stadeln angesiedelt, deren Siedlungskerne sich etwa 1 bis 2 Straßenkilometer vom Standort entfernt (s. auch Karte zum Mikro-Standort) befinden. Die Umgebung des Bebauungsplangebietes weist schon derzeit ausgeprägte städtebauliche Strukturen auf, und zwar durch die gewerbliche Nutzung durch sechs verschiedene Gewerbegebiete. Insgesamt kann somit nicht von einem sog. „Grüne-Wiese-Standort“ gesprochen werden. Siedlungsschwerpunkte mit wesentlichen Wohnanteilen grenzen jedoch nur mittelbar an, so dass es sich hier, auch augenscheinlich auf der Karte erkennbar, um eine Ortsrandlage handelt.

8.3.2 Bestandteil eines planerischen Grundkonzeptes

Das Grundstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Bemerkenswert ist jedoch, dass Teile des Areals bereits gewerblich genutzt werden. Es existieren Planungen seitens der DB AG eine neue S-Bahn-Linie, unmittelbar östlich des Standortes, einzurichten. Außerdem soll ein eigener Autobahnanschluss geschaffen werden, der neben dem Projekt auch das Nürnberger Gewerbegebiet Schmalau besser erschließen soll. Somit kann von der Existenz eines planerischen und sogar überörtlichen Gesamtkonzeptes gesprochen werden.

² GfK Prisma-Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie einen Bau- und Gartenmarkt Fürth/Steinach, Oktober 2008, S. 78ff.

8.3.3. Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Eine direkte Anbindung des Grundstückes an den ÖPNV ist derzeit nicht vorhanden. In ca. 600 Meter (in Begründung B-Plan 500 m, S. 6) Entfernung vom Standort befinden sich Haltestellen der Fürther Stadtwerke (Haltestelle Herboldshof, Linie 174) und der Nürnberger VAG (Linien 28, 29 und 179 mit den Haltestellen Am Steig, Marburger Straße, Schmalau und Steinacher Straße). In etwa 1,5 km Entfernung in südwestlicher Richtung besteht die Bahnstation „Vach“. In Planung ist jedoch eine neue Trassenführung der S-Bahnlinie Nürnberg-Forchheim, die östlich des Projektgrundstücks verlaufen soll (s. Karte zum Mikro-Standort).

Ein Haltepunkt soll, wie bereits erwähnt, in unmittelbarer Nähe zum Projektgrundstück eingerichtet werden. Eine zukünftige Anbindung an eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden ÖPNV wäre damit gewährleistet.

8.3.4 Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich

Im o.g. Ziel des LEP und der erläuternden Handlungsanleitung wird als ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich gesehen. Eine genaue Bemessung des Anteils wird nicht benannt. Durch die in ca. 200 bzw. 400 Metern fußläufig an das Grundstück angrenzenden Wohnsiedlungen in den Stadtteilen Steinach und Herboldshof ist dieser Tatbestand grundsätzlich nach Ansicht des Gutachters erfüllt. Des Weiteren soll im vorgesehenen Bebauungsplan eine zusätzliche fußläufige Verbindung zum Ortsteil Herboldshof ausgewiesen werden.

Fazit:

Als Zwischenergebnis der Prüfung lässt sich somit kurz zusammenfassen:

Tabelle 21: Anforderungen an die städtebauliche Integration und Erfüllungsgrad – Städtebauliche Integration

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

Bei der Beurteilung der Integriertheit des Standortes erscheint allein der Punkt der Erfordernis eines „verdichteten Siedlungszusammenhangs“ als nur eingeschränkt erreicht bzw. erreichbar. Mit dieser Anforderung soll eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb von Siedlungsschwerpunkten, auf versorgungsfernen, sog. „Grüne-Wiese-Standorten“ verhindert werden. Bestimmte Entwicklungen können vielfach aber nur noch an den Ortsrändern der Gemeinden vorgenommen werden.

Für den vorliegenden Fall einer Entwicklung von Einzelhandelsgroßflächen an einer Ortsrandlage sieht die Handlungsanleitung eine weiterführende Regelung vor, die eine Beurteilung eines Standortes in einer Ortsrandlage als städtebaulich integrierten Standort nicht ausschließt.

8.3.5 Ortsrandlage

Städtebaulich integrierte Standorte können auch Standorte sein, die „unmittelbar an dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptorte einer Gemeinde anschließen, sofern dies ortsplanerisch vertretbar ist. Ortsplanerisch vertretbar in dem Sinne sind Standorte, in denen die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes Bestandteil

eines planerischen Gesamtkonzeptes ist [...] und das Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde ist.“

„Ortsrandlagen stellen aber nur dann noch integrierte Standorte dar, wenn sie an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptort einer Gemeinde anschließen. Der Versorgungs- und Siedlungskern stellt innerhalb einer als zentraler Ort bestimmten Gemeinde die Siedlungseinheit dar, in der die Einrichtung zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs der Bevölkerung bereitgestellt werden. Diese Einschränkung verhindert, dass etwa bei Flächengemeinden, die aus einem Hauptort und eingemeindeten Ortschaften bestehen, am Ortsrand jeder kleinen Ortschaft ein Einzelhandelsprojekt zulässig wäre.“

Der unmittelbare Anschluss an einen Versorgungs- und Siedlungskern ist aus gutachterlicher Sicht als erfüllt zu bewerten, da das Grundstück unmittelbar an das Gewerbegebiet Schmalau der Stadt Nürnberg angrenzt, in dem neben produzierenden Gewerbe auch verschiedene Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt sind. Unmittelbar an das Gewerbegebiet anschließend folgen die Nürnberger Stadtteile Großgründlach und Boxdorf, mit wesentlichen Wohn- und Versorgungsanteilen.

Demnach ist folgendes weiteres Ergebnis zusammenzufassen:

Tabelle 22: Anforderung an die städtebauliche Integration und Erfüllungsgrad - Städtebauliche Integration (Ortsrandlage)

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

Damit sind auch der Sicht des Gutachters die in der Verordnung geforderten standortspezifischen Bedingungen für die städtebaulich integrierte Lage im Rahmen einer Ortsrandlage erfüllt.“

Selbst wenn man diesen überzeugenden Darlegungen der Gutachter nicht folgen und das Plangebiet nicht als städtebaulich integriert bewerten wollte, würde sich an der landesplanerischen Eignung des Standorts für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts nichts ändern. Denn in jedem Falle liegen die Voraussetzungen vor, unter denen gemäß B II 1.2.1.2 ausnahmsweise vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage abgewichen und ein Einzelhandelsgroßprojekt, das nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dient, in einer städtebaulichen Randlage angesiedelt werden kann. Die Stadt Fürth hat bereits im Rahmen des Raumordnungsverfahrens im Jahre 2004 den Nachweis erbracht, dass andere für das Vorhaben geeignete Standorte in städtebaulich integrierter Lage in Fürth nicht vorhanden sind:

„Bereits im Vorfeld wurden seitens des Investors und der Stadt unterschiedliche Standortalternativen im Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen überprüft. Einbezogen waren ebenfalls die Bereiche Forchheim und Bamberg sowie Hilpoltstein.

Nach dem Scheitern des Projektes des Gemeinsamen Gewerbeparks wurde auf der Basis früherer Untersuchungen und Vorplanungen seitens der Stadtverwaltung der vorliegende Standort in die Diskussion gebracht. Ursprünglich als gemeinsamer Standort verschiedener Betriebe der Einrichtungs- und Elektrobranche vorgesehen, sind nunmehr Möbel Höffner nebst Baumarkt als potentielle Investoren verblieben.

Insbesondere aufgrund der Dimension des geplanten Einrichtungshauses gibt es für das geplante Vorhaben im Stadtgebiet Fürth keine Alternative.

Innerstädtische oder innenstadtnahe Bauflächen stehen in der benötigten Größe nicht zur Verfügung. Selbst Standorte in Ortsrandlagen mit vergleichbaren Voraussetzungen stehen ansonsten nicht zur Disposition.

Bei Einbezug von (künftiger) Erschließungsqualität, Grundstücksverfügbarkeit und städtebaulicher Eignung wird diese Beurteilung deutlich unterstrichen.

Der Standort ist hinsichtlich Lage und Erschließung nahezu konkurrenzlos. Daher wurden bereits im Vorfeld die erforderlichen Grundstücke einschließlich potentieller Ausgleichsflächen gesichert. Der vorgesehene Baumarkt stellt für den Investor eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes dar, das auch aus Sicht der Bauleitplanung innerhalb des nördlichen Stadtgebietes akzeptabel erscheint³.

2.1.2.2 Keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung

Durch das Planvorhaben werden auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf Innenstädte und Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind erstmals 2003 in einem Gutachten des renommierten Büros GfK untersucht worden. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine rechtlich erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der untersuchten Innenstädte und Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Da zwischenzeitlich mehr als fünf Jahre vergangen sind, ist die GfK mit der Erstellung einer neuen Auswirkungsanalyse beauftragt worden, um festzustellen, ob aufgrund neuer Entwicklungen eine abweichende Bewertung des Planvorhabens notwendig wird. Die im September 2008 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung zeigen, dass dies nicht der Fall ist. Danach ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentrums, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch vertretbar und städtebaulich unbedenklich (vgl. zu den Einzelheiten des Gutachtens unten ...).

Das Gutachten enthält u.a. eine detaillierte, nach Sortimenten aufgeschlüsselte Aufstellung der erwarteten Umsatzzumlenkungen aus den Innenstädten von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowie aus dem zentralen Versorgungsbereich Mögeldorf-Plärrer. Die dabei ermittelten Ergebnisse können als moderat bezeichnet werden. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sortimenten belaufen sich die Umlenkungseffekte für die Innenstadt von Fürth auf 5,8 %, für die Innenstadt von Erlangen auf 5,0 %, für die Innenstadt von Nürnberg auf 2,7 % und für das Stadtteilzentrum Nürnberg, Mögeldorf-Plärrer auf 3,7 %. Bei einer sortimentsspezifischen Betrachtung ergeben sich die höchsten Umsatzverlagerungen in dem Sortimentbereich „Gardinen, Vorhänge, Zubehör, Matratzen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bilder, Rahmen, Poster“. Hier wird der höchste Wert in der Innenstadt von Fürth mit einer erwarteten Umsatzverlagerung von 8,5 – 9,4 % erreicht. In allen übrigen betrachteten Sortimenten und Lagen bleiben die Umsatzverteilungseffekte unterhalb von 7 %.

Aus diesen geringen Umsatzverteilungseffekten kann geschlossen werden, dass das Planvorhaben deutlich weniger von der sortimentsspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich der Innenstädte bzw. des betroffenen Versorgungsbereich abschöpft als von B II 1.2.1.2 LEP zugelassen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth vom 29.03.2006 stellt das Planungsgebiet als "Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

³ Stadt Fürth, Schreiben vom 06.10.2008

3 Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Aufstellung

Die Firma Krieger Grundstück GmbH ist nahezu vollständig Eigentümerin der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beabsichtigt die Ansiedlung eines großflächigen Einrichtungszentrums sowie eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes.

Der Vorhabenträger hat aufgrund seiner Erfahrungen im Betrieb großflächiger Einrichtungszentren sowie auf Basis der verfügbaren Marktdaten festgestellt, dass im Großraum Nürnberg / Fürth / Erlangen im Vergleich zum sonstigen Bundesgebiet Chancen insbesondere für den profitablen Betrieb eines Möbelhauses bestehen. Nach ausführlicher Standortsuche im Großraum stellte sich der Standort im Norden von Fürth als am besten geeignet heraus. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht (Punkt 4.4.2 „Varianten“ der Begründung) verwiesen.

Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat hierzu mit Beschluss vom 15.02.2006 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 eingeleitet. Der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth vom 26.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Planungserfordernis

Im Regionalplan der Industrieregion (7) Mittelfranken, stellt die Stadt Fürth einen Teil des Ballungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen dar, die als Standorte festgelegt werden, an denen die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel intensiviert werden sollte. Diesem Grundgedanken folgt die Neuausweisung.

Die Größe des Sondergebietes begründet sich in erster Linie in der Realisierung eines Gesamtkonzeptes. So wird die Konzentration großflächiger Handelsbetriebe auf einen Teilbereich des Stadtgebietes mit günstigen Standortfaktoren und - durch den Bau eines neuen Autobahnzubringers - sehr guter verkehrlicher Anbindung die Entwicklung Fürths positiv beeinflussen. Es wird ein Sondergebiet geschaffen, dass auch der Forderung nach Entwicklung von qualifizierten Arbeitsplätzen Rechnung trägt.

3.3 Ziele und Leitgedanken

Ziel des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 390 ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdenden baulichen Nutzung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB zu schaffen.

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“,
- die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“,
- im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltschützenden Belange i. S. des § 1 a BauGB besonders zu berücksichtigen. Bei der in Aussicht genommenen Siedlungstätigkeit ist 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 werden kann,
- die zu erwartende Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der Stellplatzanlagen und der Anlieferbereiche durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zugunsten schützenswerter benachbarter Nutzungen (Wohnbebauung) auf ein verträgliches Maß zu verringern.

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

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas müssen in der Bauleitplanung gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammen mit allen öffentlichen und privaten Belangen im Rahmen der Abwägung untereinander gerecht abgewogen werden. Die Umweltprüfung nach BauGB stellt somit die schon immer notwendige Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, deren Gewichtung und die Gegenüberstellung mit den anderen Belangen im Abwägungsprozess der Bauleitplanung dar.

Die Umweltprüfung ist in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes integriert. In diesem Rahmen ist der Umweltbericht zu erarbeiten. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung und integriert die Umweltprüfung praxisgerecht in das Bebauungsplanverfahren.

Innerhalb der Verfahrensabfolge der Umweltprüfung übernimmt der Umweltbericht die Funktion der Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht muss Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang die Umweltauswirkungen bzw. die Umweltfaktoren von den Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können.

Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert. Liegen für den Bauleitplan entsprechende Vorentwürfe bzw. planerische Eckpunkte vor, die die Intention und räumliche Lösung erkennen lassen leitet die Gemeinde die Umweltprüfung mit dem sog. „Scoping“ und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (4 Abs. 1 BauGB) ein. Im Scopingverfahren werden der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. Der Umweltbericht baut auf den Ergebnissen des Scopings auf.

Die erforderliche Unterrichtung der Bürger über die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB. Um eine frühzeitige Prüfung der Umweltauswirkungen sicherzustellen, ist der Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB während der Aufstellung entsprechend dem Stand des Verfahrens in die Begründung aufzunehmen und fortzuschreiben. Der Umweltbericht soll so als Bestandteil der gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Entwurfsbegründung die Öffentlichkeit über die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens informieren und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung geben.

Weiter wird der Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB vorgelegt, damit die Stellungnahmen zum Bebauungsplan auf einer umweltfachlich gesicherten Informationsgrundlage getroffen werden können. Weiter dient die im Umweltbericht enthaltene Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen zusammen mit der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB der Kommune zur abschließenden Entscheidung über den Bebauungsplan.

4.2 Gesetzliche Vorgaben

Mit dem Bebauungsplan Nr. 390 für Sondergebiete großflächiger Einzelhandel „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“ für den Bereich zwischen dem Ortsteil Steinach, der Bundesautobahn A 73, der Kreisstraße FÜ 4 und dem Gewerbegebiet Schmalau wird Planungsrecht zur Realisierung des neuen Einrichtungshauses „Möbel Höffner“ und eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen geschaffen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt, der insbesondere 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.

4.3 Vorgelagerte Verfahren

Vorliegender Umweltbericht greift die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) zur Raumordnung, die Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 87, die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens Anschlussstelle BAB A 73, die Ergebnisse der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁴, die Ergebnisse der Hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Stellungnahme⁵ und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schon geäußerten Anregungen der umweltrelevanten Behörden auf und ergänzt bzw. präzisiert diese, soweit sich aufgrund des Planungsfortschritts neue Aspekte im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ergeben. Derartige Aspekte ergeben sich neben der Bestandsaufnahme insbesondere aus den Planungen und Untersuchungen zum Immissionsschutz, zur Bodenbeschaffenheit, zur Abwasserbeseitigung, zur Lufthygiene, zur Grünordnung und zur Ermittlung von Ausgleich und Ersatz.

4.3.1 Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums in Fürth-Steinach

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 Höhere Landesplanungsbehörde zuständigen Regierung von Mittelfranken beantragt und von dieser durchgeführt.

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

Im Raumordnungsverfahren (ROV) 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, BAADER KONZEPT 05.2003).

4.3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Fürth

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth vom 29.03.2006 stellt das Planungsgebiet als "Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel" dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

4.3.3 Planfeststellungsverfahren Anschlussstelle BAB A 73

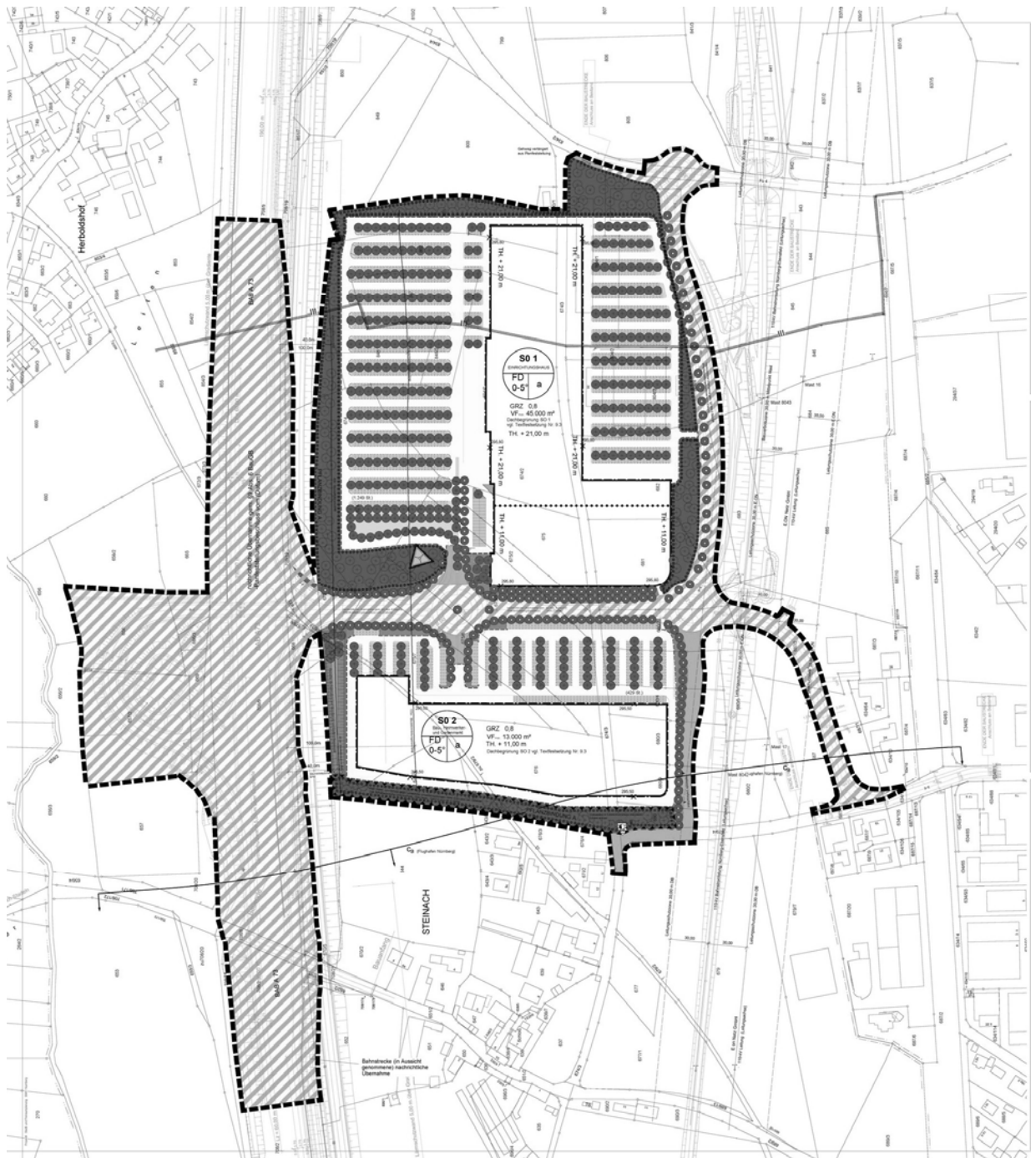
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellte Anschlussstelle an die BAB A 73 und die Weiterführung des zubringenden Straßennetzes durch das Plangebiet wird ein Planfeststellungsverfahren nach Bundesfernstraßengesetz und Bay. Straßen- und Wegegesetz durchgeführt. Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet ist auf die planfestzustellenden Verkehrsflächen abgestimmt. Nachdem der Planfeststellungsbeschluss für den Autobahnanschluss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bestandskräftig werden muss, wird die planfestgestellte Straßenplanung einschließlich der Straßenverkehrs- bzw. Ausgleichsgrünflächen, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

⁴ Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Mai 2008

⁵ Aquasoil, Ingenieure und Geologen GmbH, Sept. 2008

4.4 Darstellung des Vorhabens

4.4.1 Projektbeschreibung



Das Einrichtungszentrum besteht aus einem Möbeleinrichtungshaus mit einer Gebäudehöhe von 21 m bzw. 11 m (Lager) und einem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit einer Gesamthöhe von 11 m. Für das neue Einrichtungszentrum sind maximal 45.000 m² Verkaufsfläche für das Möbeleinrichtungshaus und maximal 13.000 m² Verkaufsfläche für den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt vorgesehen⁶. Die überbauten Gebäudeflächen betragen maximal 25.000 m² für das Möbeleinrichtungshaus und maximal 13.000 m² für den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt. Hin-

⁶ Verkaufsflächen gemäß Raumordnungsbescheid.

zu kommt eine Verkehrsfläche zur internen Erschließung von ca. 40.000 m² sowie offene, ebenerdige Stellplätze im Umfang von ca. 15.600 m² (ca. 1.250 St.) für das Einrichtungszentrum) und von ca. 5.370 m² (ca. 430 St.) für den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt. Die Stellplätze sind den Baukörpern vorgelagert. Die Anlieferung erfolgt jeweils an der dem Publikum abgewandten Gebäuderückseite. Die verbleibende Fläche von ca. 34.000 m² sind Grünflächen.

Insgesamt darf jedoch gem. § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze von 0,8 nicht überschreiten.

Für das geplante Einrichtungszentrum ist eine neue straßenverkehrliche Erschließung erforderlich. Diese soll mittels der Anbindung über eine zusätzliche Anschlussstelle an die BAB 73 erfolgen. Über einen Kreisverkehr werden im Norden das Möbelhaus und im Süden der Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt auf kurzem Weg erschlossen. Neben dieser Anbindung an das Sondergebiet sind im nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Planungsgebietes weitere Anschlüsse von bzw. zur Kreisstraße FÜ 4 und von bzw. zur Straße In der Schmalau vorgesehen.

Für den größten Teil der Verkehrserschließung wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Dementsprechend ist die davon betroffene Straßenplanung nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird lediglich nachrichtlich übernommen.

4.4.2 Varianten

Im Vorfeld zum ROV wurden diverse Varianten untersucht mit dem Ergebnis, dass andere Standorte für ein so großes Vorhaben mit der erforderlichen Verkehrsanbindung nicht verfügbar sind. Im ROV- Antrag wird wie folgt festgestellt:

„So wurden Standorte nördlich von Fürth in Forchheim und Bamberg eingehend untersucht. Diese Standorte wiesen jedoch eine zu große Entfernung zu den Oberzentren Nürnberg/Erlangen/Fürth auf. Das gleiche trifft zu für den Standort südlich des Agglomerationsraums Nürnberg, im Bereich Hilpoltstein.

Schließlich hat die Stadt Nürnberg – Wirtschaftsförderung – dem Vorhabensträger Krieger verschiedene Grundstücke im Gewerbegebiet Schmalau, östlich angrenzend an den jetzt gewählten Standort angeboten. Jene Standorte erwiesen sich unter verkehrlichen Gesichtspunkten als nicht geeignet (...). Längere Anfahrtswege von der Autobahn durch bebaute Gewerbegebiete nehmen die Kunden nicht in Kauf. Dadurch würde auch eine zu große Belastung bestehender Gebiete entstehen“.

„Die Stadt Fürth hat auch das weitere Stadtgebiet auf geeignete Alternativstandorte für die Ansiedelung des geplanten Einrichtungszentrums untersucht. Ergebnis ist, dass solche geeignete Standorte im Stadtgebiet nicht vorhanden sind“ (Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens für die Errichtung eines Einrichtungszentrums in Fürth- Steinach an der BAB A 73, S. 16, 17, Mai 2003).

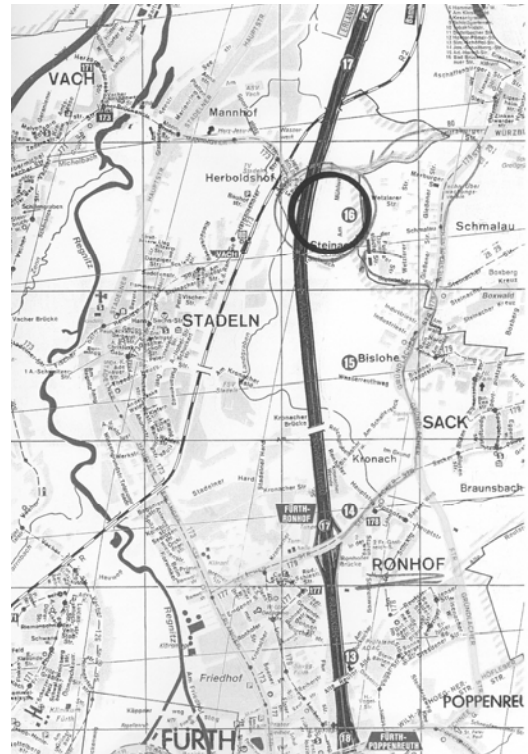
Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage bestehen somit nicht.

4.5 Untersuchungsraum

4.5.1 Lage und Abgrenzung

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen liegt im Nordosten des Stadtgebietes der Stadt Fürth, östlich des Regnitztalraumes und unmittelbar an der Bundesautobahn BAB A 73 Nürnberg / Bamberg, im Stadtteil Fürth-Steinach. Die Grundstücksfläche umfasst insgesamt 135.158 m²⁷

Ursprünglich hatte der aus den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen bestehende Zweckverband „Technologiepark Schmalau“ diesen Bereich für eine Gewerbeansiedlung vorgesehen. Nachdem trotz vieljähriger Bemühungen eine Bebauung des Bereiches durch den Zweckverband nicht erreicht werden konnte, hat sich der Zweckverband im Jahre 1999 aufgelöst.



Die Grenzen des Untersuchungsraumes werden gebildet:

- im Norden durch die Kreisstraße FÜ 4 und die angrenzende Feldflur
- im Westen durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg-Ebensfeld und die Autobahn BAB A 73
- im Osten durch die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg-Forchheim und das Gewerbegebiet Schmalau
- und im Süden durch den Ortsteil Steinach.
- Für die Anschlussstelle an die Autobahn wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, indem die hier relevanten umweltbezogenen Untersuchungen integriert sind. Die Planungsinhalte sind nicht Gegenstand des Umweltberichtes sondern werden lediglich nachrichtlich übernommen⁸.

⁷ Die Flächen der Planfeststellung wurden abgezogen

⁸ Die Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens liegen als Anlage bei.

4.5.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen weder Schutzgebiete nach BayNatSchG noch Flächen der amtlichen Biotopkartierung (BIOTOPKARTIERUNG STADT FÜRTH 1991) oder relevante ABSP- Flächen (ABSP STADT FÜRTH 2000).

Im Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich von Herboldshof die Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) Knoblauchsland. Die TGA Knoblauchsland wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung (ZWK) in Fürth-Mannhof betrieben. Ein Wasserschutzgebiet ist rechtskräftig festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise (ca. 100 m) in der weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlage bei Herboldshof.

4.6 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Bestandsanalyse)

Als Untersuchungsraum wurde die im Bebauungsplan dargestellte Fläche sowie die angrenzenden Teilflächen zugrunde gelegt. Neben einer Bestandsaufnahme und den Inhalten des Raumordnungsverfahrens diente das von den Fachdienststellen der Stadt Fürth und weiteren Fachbehörden bzw. Büros im Rahmen der Bebauungsplanung zur Verfügung gestellte Informationsmaterial als Grundlage der Bestandsanalyse. Durch die Planung sind in mehr oder minder ausgeprägten Weise alle Schutzgüter betroffen und somit untersuchungsrelevant.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabensbezogenen Wirkungen beeinträchtigt werden, werden nachfolgend aufgezeigt:

4.6.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktionen, Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen von Bedeutung.



Schädliche und für das Schutzgut Mensch relevante Luft- und Schallemissionen gehen von der landwirtschaftlichen Nutzfläche und den Gewerbebetrieben nicht aus.

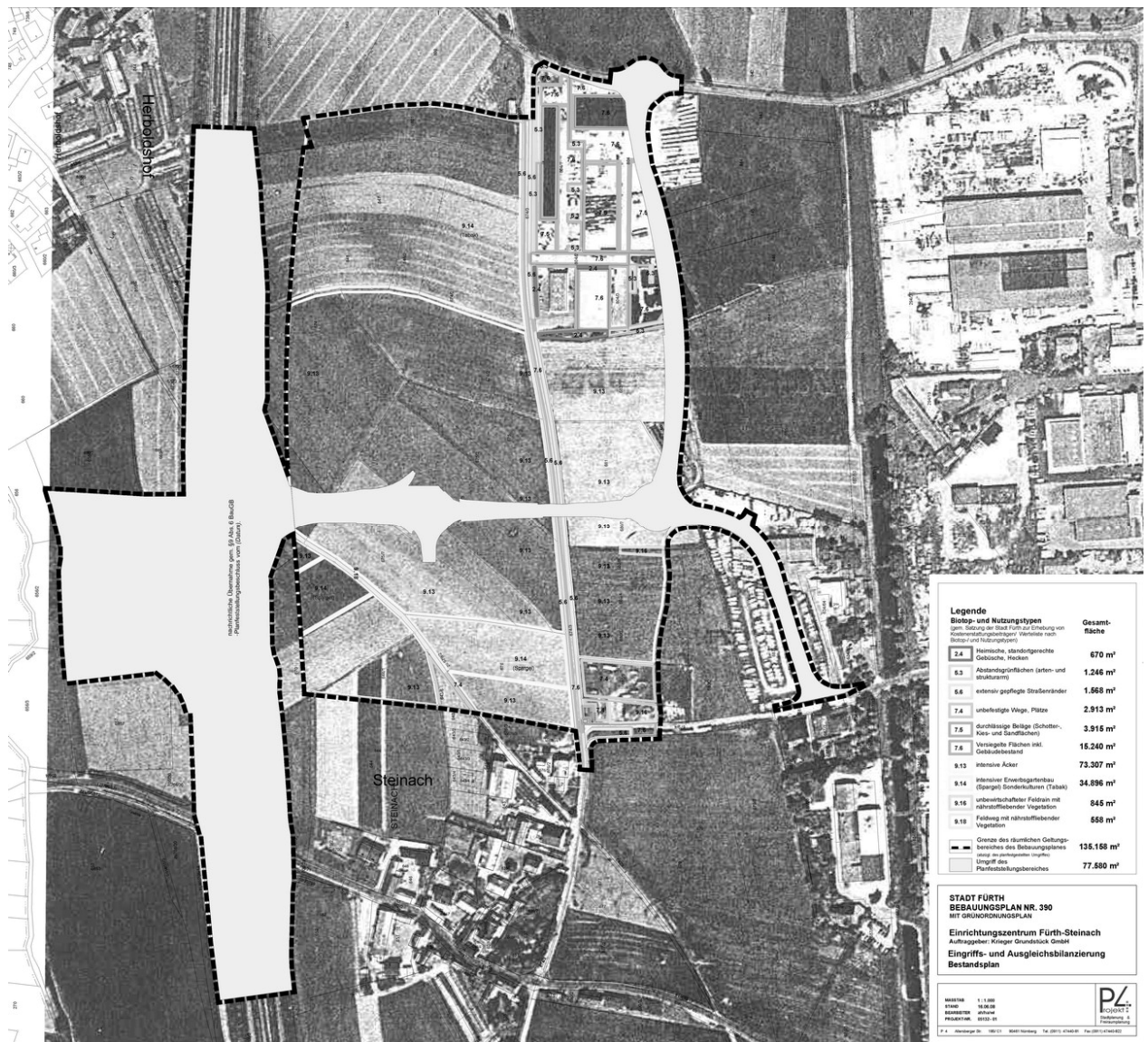
Ein behördlicher Gefahrenverdacht hinsichtlich durch gewerbliche bzw. durch industrielle Nutzungen bedingter Untergrundverunreinigungen besteht nicht. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) liegen gem. Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls in keinem Belastungsgebiet nach dem Kriegsschadensplan, der durch die Auswertung von Luftbildern nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurde.

Das Plangebiet wurde aufgrund seiner gewerblichen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von der angrenzenden Bevölkerung nicht für Freizeitaktivitäten genutzt und besitzt so ausschließlich geringe Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

4.6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen



Das Bebauungsplangebiet liegt eingegrenzt zwischen den Gewerbeflächen der Schmalau und dem Frankenschnellweg und wird durch Gewerbeflächen und besonders durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.



26



Mit Ausnahme einiger grundstücksabgrenzender Heckenpflanzungen aus Sträuchern heimischer Arten in einer Gesamtgröße von gut 600 m² und einiger größtenteils arten- und strukturarmer Abstandsgrünflächen von ca. 1.850 m² in bzw. entlang der Gewerbefläche sind keine weiteren Gehölzbestände im Planungsgebiet vorhanden. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Untersuchungsraum keine schützenswerte Pflanzenart des Anhangs IV der FFH- Richtlinie nachgewiesen. „Aufgrund der Lebensraumausstattung des Untersuchungsgebietes ist auch ein potenzielles Vorkommen solcher Arten auszuschließen“⁹.

Eine genaue Bestandsübersicht erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum BBP.



⁹ Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S.11, Mai 2008

Für die Tierwelt bietet das Untersuchungsgebiet relativ ungünstige Bedingungen, da der gering strukturierte Bereich einem starken Nutzungsdruck unterliegt und durch den Frankenschnellweg, das östlich angrenzende Gewerbegebiet Schmalau sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark vorbelastet ist.



„Bei der Brutvogelkartierung (Laukhuf 2008) wurden (neben mehreren Freiflächen- und Heckenbrütern sowie Vögel der Siedlungen und des Wald-Offenlandkomplexes¹⁰) im Plangebiet 2 Brutpaare (BP) des Kiebitz (*Vanellus vanellus*) in der landwirtschaftlichen Flur (ein BP östlich und ein BP westlich des Weges „Am Mühlweg“) nachgewiesen“¹¹. Dieser ist gemäß der Roten Liste Bayerns in seinem Bestand stark gefährdet und durch die Europäische Vogelrichtlinie geschützt.

„Im Zuge der Brutvogelkartierung (Laukhuf 2008) wurden im Untersuchungsbereich 16-N insgesamt 40 Brutvogelarten nachgewiesen. Dieser Untersuchungsbereich ist jedoch wesentlich größer als das Plangebiet. Er erstreckt sich sowohl geringfügig nach Süden über das Plangebiet hinaus und schließt den Ort Steinach ein als auch großräumig über die Herboldshofer Straße nach Norden und schließt auch die Bereiche westlich des Frankenschnellweges ein. Die genaue Lage der Brutplätze der nachgewiesenen Brutvogelarten, außer den 4 naturschutzrelevanten Vogelarten Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze, ist nicht bekannt. Vorsorglich wird ein Vorkommen aller im Untersuchungsbereich 16-N kartierten Brutvogelarten für das Plangebiet potenziell unterstellt“¹².

Im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass ein Vorkommen schützenswerter Reptilien ausgeschlossen werden (Schlingnatter) kann bzw. ein Vorkommen (Zauneidechse) nicht nachgewiesen wurde. Ein Vorkommen bzw. ein Nachweis von schützenswerten Amphibienarten sowie Libellen, Käfern und Tagfalter wurde ebenfalls ausgeschlossen.¹³

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt als Ergebnis der Bestandserhebungen fest, dass im Plangebiet keine besonders geschützten Pflanzenarten vorkommen und geschützte Säugetier-, Reptilien- und Insektenarten nicht beeinträchtigt werden. Weiteren Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor.

Es bestehen ausschließlich intensiv genutzte, naturferne Biotopstrukturen mit geringer Lebensraumfunktion. Durch den Frankenschnellweg sowie das angrenzende Gewerbegebiet Schmalau weist es zudem eine relativ isolierte Lage innerhalb eines deutlich vorbelasteten Umfeldes auf.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotopstrukturen.

¹⁰ Feldlerche, Schafstelze, Feldschwirl, Wachtel und Rebhuhn (Freiflächenbrüter, siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung S.13), Dorngrasmücke, Feldsperling, Goldammer (Heckenbrüter, siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung S.16)

¹¹ Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S.11, Mai 2008

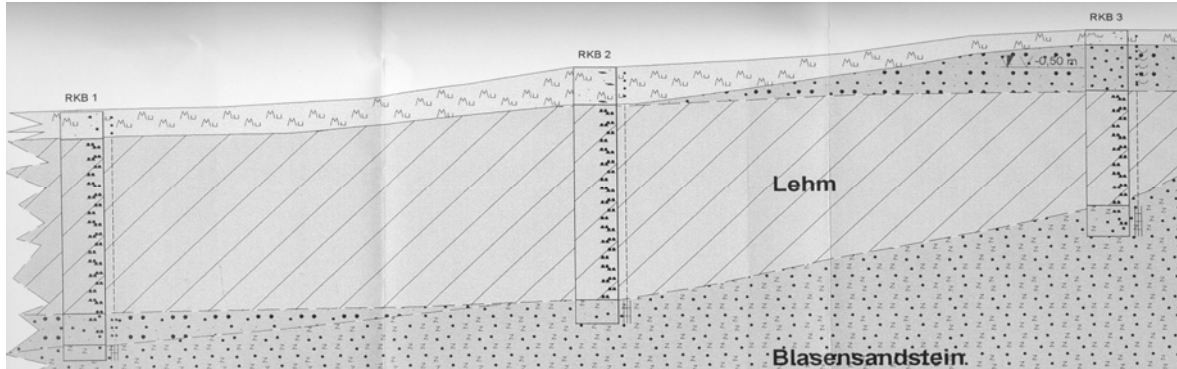
¹² Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S.9, Mai 2008

¹³ Vgl. 4.12.2 bis 4.1.2.6 Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S.7 ff, Mai 2008

4.6.3 Schutzgut Boden

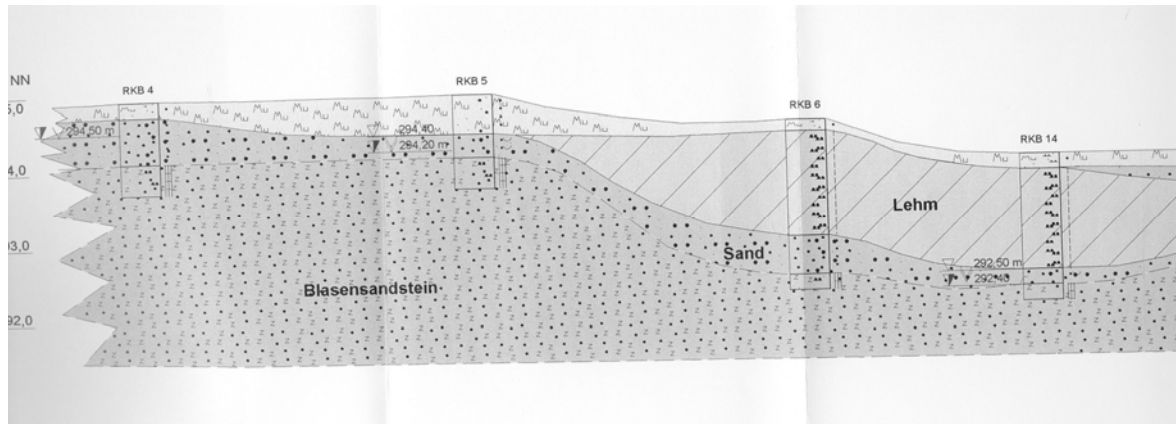
Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Mittelfränkisches Becken (113). Die entsprechende Unter-einheit ist das Knoblauchsland (113.55) (TICHY 1973), das sich östlich der Regnitzaue (113.7) erstreckt. Das Knoblauchsland wird geprägt durch Nord-Süd verlaufende Bänder der geologischen Formationen des Holozäns, Quartärs und der Trias. In der Landschaft erscheint diese Abfolge als flachwelliges Hügelland, das nach Osten hin ansteigt und mit einzelnen Hügeln und Kuppen durchzogen ist.

Die bindigen Ackerböden aus sandig-tonigem Verwitterungsmaterial der Blasensandsteinschichten werden bevorzugt für den Anbau von Sonderkulturen/Feldgemüse genutzt.



Geologischer Schnitt von West nach Ost

Am Standort steht oberflächennah der sogenannte Blasensandstein des mittleren Keupers (obere Trias) an. Dieser erreicht am Standort eine Mächtigkeit von 10 m. Charakteristisch für den überwiegend weichen rot-braunen bis weißgrauen fein- bis mittelkörnigen Blasensandstein sind mehr oder weniger große Hohlräume (Blasen) die durch die Verwitterung von Manganoxiddnollen entstanden sind. Überlagert wird dieser von quartären Sedimenten in Form von Sanden und Schluffen (Lehm) mit Mächtigkeiten bis zu 3,00 m (ABACON, BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN, 2000, S.3).



Geologischer Schnitt von Süd nach Nord

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth (2001) sind für den Bereich zwischen Steinach und Herboldshof „Böden mit vorrangiger Ertrags- und Filterfunktion“ dargestellt. Dies sind Böden mit geringer Ertragsfunktion für die landwirtschaftliche Nutzung und ebenso geringer Filterfunktion im Bezug auf das Grundwasser. Die von Natur aus relativ ertragsschwachen sandigen bis lehmig-sandigen Braunerden des Knoblauchslandes haben sich durch jahrzehntelange optimale Humuswirtschaft und Bodenpflege zu homogenen, mittel- bis tiefgründigen, leicht bearbeitbaren Braunerden mit guter Fruchtbarkeit entwickelt. Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden im Bereich der Ackerflächen bis zu 1 m mächtige Mutterbodenlagen gefunden¹⁴.

¹⁴ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 1, Sept. 2008



Die nicht versiegelten Böden im Plangebiet werden mit Ausnahme von zwei Lagerflächen ausschließlich als Ackerflächen und für den Erwerbsgartenbau genutzt. Die Bodenprofile sind in diesen Bereichen durch intensive Bearbeitung gestört; die Lebensraumfunktion der Böden ist daher von geringer Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch die intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt.



Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

4.6.4 Schutzgut Wasser

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

- **Grundwasser:**

Im Bereich des Plangebietes werden die hydrogeologischen Verhältnisse durch die Festgesteine des Mittleren Keupers (Gipskeuper = Benker Sandstein (kmBe), Estherien-schichten (kmE), Schilfsandstein (kmS), Lehrberg-schichten (kmL) und Sandsteinkeuper = Blasensandstein (kmBl), Coburger Sandstein (kmC) und die quartären Lockergesteine (holozäne Talfüllungen, pleistozäne Terrassenablagerungen)) geprägt (vgl. NIEDERMEYER INSTITUT 1996). 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). Kleinräumig betrachtet bilden sich innerhalb des Blasensandsteins durch die als Grundwasserstauer fungierenden mächtigen Zwischenletten lokal begrenzte Grundwasservorkommen, die hydraulisch nur unvollkommen voneinander getrennt sind. Das Quartär und der Sandsteinkeuper sind von regionaler wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Die Lehrberg-schichten bilden im Allgemeinen die Grundwassersohle für die Grundwasservorkommen im Sandsteinkeuper bzw. für das obere Grundwasservorkommen und sind hydraulisch von den tieferen Grundwasservorkommen im Gipskeuper zu trennen.

Das Grundwasser steht im Planungsgebiet rd. 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des teilweise den Grundwasserleiter überlagernden bindigen Sediments (Lehm) ist das Grundwasser lokal gespannt (ABACON, BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN, 2000, S 3). Aufgrund der Grundwasserstandsverhältnisse können im östlichen und nordöstlichen Bereich des geplanten Einrichtungszentrums Fürth Steinach sowie in Senkenstrukturen bei Hochwasserverhältnissen flurnahe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden¹⁵.

Die Grundwasserströmungsverhältnisse werden durch den für das obere Grundwasservorkommen relevanten Hauptvorfluter Regnitz bestimmt. Dementsprechend fließt das Grundwasser nach Westen.

Geänderte Randbedingungen¹⁶

„Im Jahr 2003 wurde das Projekt Beregnungsleitung von der Regnitz zum Knoblauchsland fertig gestellt und die Beregnungsbrunnen anschließend außer Betrieb genommen. Diese Maßnahme kann einen Grundwasseranstieg im oberen Grundwasservorkommen bedingen, wenn die Beregnungsbrunnen diese im Vorfeld erschlossen haben. Bei diesbezüglicher Auswertung (...) zeigt sich, dass die höchsten Grundwasserstände in den Jahren 1997, 1998 und 1999 (...) bzw. in den Jahren 1997, 1998 und 2001(...) gemessen wurden. Die Beileitung von Wasser aus dem Regnitzquartär und die Abschaltung von Brunnen der Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) Knoblauchsland haben danach zumindest bisher in den v.g. Grundwassermessstellen keinen erkennbaren Einfluss auf die Höchstwasserstände. Eine Verringerung der in früheren Jahren eingetretenen tiefen Niedrigwasserstände im Herbst ist derzeit erkennbar. Die Grundwasserschwankungsbreite kann deshalb unter den derzeitigen Randbedingungen ab dem Jahr 2005 mit rd. 1 m als deutlich verringert eingestuft werden“.

- **Genutztes Grundwasser:**

Im Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich von Herboldshof die Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) Knoblauchsland. Die TGA Knoblauchsland wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung (ZWK) in Fürth-Mannhof betrieben. Sie besteht aus 5 Quartärbrunnen mit 1.100.000 m³/a, die Grundwasser aus den quartären Talfüllungen der Regnitz, und zwei Brunnen die je 2.500.000 m³/a Tiefengrundwasser aus dem Gipskeuper (Lehrberg-schichten bis Benker Sandstein) fördern. „Das unterirdische Einzugsgebiet der Brunnen erstreckt sich südlich nach Vach und südöstlich über Herboldshof, Steinach, Bislohe in Richtung Buch bis über die B4 hinaus. Das

¹⁵ Vgl. Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 3, Sept. 2008

¹⁶ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 3, Sept. 2008

Grundwasservorkommen im Quartär und Sandsteinkeuper sind von regional hoher wasserwirtschaftlicher Bedeutung¹⁷.

„Direkt nördlich des Wasserschutzgebietes der TGA Knoblauchland grenzt das Wasserschutzgebiet der TGA Eltersdorfer Gruppe an das der TGA Knoblauchland an. Das geplante Einrichtungszentrum Fürth/Steinach liegt somit außerhalb des Wasserschutzgebietes bzw. des unterirdischen Einzugsgebietes der Brunnen der Eltersdorfer Gruppe. Allerdings infiltriert der Bucher Landgraben, der den Vorfluter für das aus dem Bebauungsgebiet abzuleitenden bauzeitliche Grundwasser/ Niederschlagswasser darstellt, oberstromig der Fassungen der TGA Knoblauchland über 10% seines Abflusses und trägt somit zur Grundwasserneubildung im genutzten Grundwasserleiter bei¹⁸“.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich außerdem Wassergewinnungsanlagen bzw. Brunnen, für die kein Schutzgebiet ausgewiesen ist. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Brauchwasserbrunnen

„Diese Brunnen verfügen nur über geringe wasserrechtliche Entnahmeraten von i. allg. 3 l/s. Qualitative und quantitative Auswirkungen des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach auf diese Brunnen sind nicht zu erwarten. Auch die außerhalb des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach befindlichen in den Lehrbergschichten bis Benker Sandstein verfilterten Tiefbrunnen werden von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Die Bedeutung dieser Brunnen ist aufgrund der Herstellung der Beregnungswasserleitung von der Regnitz als untergeordnet einzustufen¹⁹“.

Ein Wasserschutzgebiet ist rechtskräftig festgesetzt. Eine künstliche Beeinflussung der hydrodynamischen Verhältnisse ist durch die Wasserwerksbrunnen nicht auszuschließen.

Die nicht versiegelten Böden im Plangebiet werden mit Ausnahme von zwei Lagerflächen ausschließlich als Ackerflächen und für den Erwerbsgartenbau genutzt.

■ Oberflächengewässer²⁰:

„Hauptvorfluter im Untersuchungsraum ist die von Süd nach Nord fließende Regnitz, ein Gewässer 1. Ordnung. Alle der Regnitz zufließenden, untergeordneten Wasserläufe haben eine auf die Regnitz gerichtete Fließrichtung (im Allgemeinen nach Westen bis Nordwesten).“

Bucher Landgraben

Der Bucher Landgraben liegt in Höhe der geplanten Autobahnanschlussstelle ca. 150 m westlich des Frankenschnellweges und verläuft ab Herboldshof in den Wasserschutzgebieten der TGA'n Knoblauchland und Eltersdorfer Gruppe, die er auf einer Länge von etwa 700 m bzw. von ca. 1,4 km quert. Der Mittelwasserabfluss beträgt nach Angabe des WWA Nürnberg 120l/s.

Bisloher Landgraben

Der Bisloher Landgraben liegt 600 bis 900 m südlich des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach und quert die BAB A 73 bei Km 27,373. Der Bisloher Landgraben mündet ca. 150 m westlich der BAB A 73 in den o.g. Bucher Landgraben. Der Mittelwasserabfluss beträgt nach Angabe des WWA Nürnberg 10l/s.

Flurgraben

Rund 200 m nordöstlich der Weiherkette in der Schmalau befindet sich ein ca. 270 m langer Flurgraben, der das angrenzende Gebiet nach Osten in den unterstromig der o.g. Weiherkette gelegenen Graben entwässert.

¹⁷ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 5, Sept. 2008

¹⁸ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 5, Sept. 2008

¹⁹ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 5, 6, Sept. 2008

²⁰ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 6, 7, Sept. 2008

Der Flurgraben beginnt bei der Autobahnböschung im Bereich Steinacher Straße und verläuft dann parallel in einem Abstand von rund 30 m parallel zum Bucher Landgraben. Am Ortsanfang von Herboldshof mündet er bereits im Wasserschutzgebiet der TGA Knoblauchland in den Bucher Landgraben. Die Gewässerlänge des Flurgrabens zwischen der Steinacher Straße westlich der BAB A 73 und dem Wasserschutzgebiet der TGA Knoblauchland beträgt ca. 550 m.

Herboldshofer Landgraben

Der Herboldshofer Landgraben liegt ca. 400 m nördlich des geplanten Einrichtungszentrums Fürth/Steinach. Der Herboldshofer Landgraben ist ein künstlich angelegtes Gerinne und verläuft fast gänzlich im Wasserschutzgebiet der TGA Knoblauchland. Der Herboldshofer Landgraben fällt zeitweise trocken, wobei der Mittelwasserabfluss nach Angabe des WWA Nürnberg 10 l/s beträgt“.

Östlich von Herboldshof, ca. 120 m vom Frankenschnellweg entfernt, liegt ein Speicherbecken des Wasserverbandes Knoblauchland. Der Teich liegt im Wasserschutzgebiet (Zone III) der TGA Knoblauchland. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

4.6.5 Schutzgüter Klima und Luft

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.



Das Bebauungsplangebiet liegt eingegrenzt zwischen den Gewerbeflächen der Schmalau und dem Frankenschnellweg.

Mit der Bahnausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene 8) und der S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg – Forchheim sind weitere Eingrenzungen der Fläche durch Verkehrsanlagen geplant.

Flächen mit Funktionen für die Luftreinhaltung und die Frischluftproduktion, z. B. geschlossene Waldflächen, finden sich im Untersuchungsraum nicht. Frischluftschneisen bzw. Kaltluftabflussbahnen sind durch die Lage an der BAB A 73 und dem Industriegebiet Schmalau ebenfalls nicht vorhanden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

4.6.6 Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung



Der Teil des Knoblauchslandes östlich des Frankenschnellweges liegt innerhalb des Stadtgebietes von Fürth und wird durch die intensiv genutzte Kulturlächen bestimmt.

Das Plangebiet liegt als Teil dieser intensiv landwirtschaftlich genutzten und strukturarmen Kulturlandschaft des Knoblauchslandes isoliert zwischen der stark frequentierten und raumtrennenden Trasse der A 73 und dem Gewerbegebiet Schmalau.

Das durch das Vorhaben betroffene Plangebiet befindet sich innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Qualität. Das Landschaftsbild ist bereits beeinträchtigt und in seiner Wertigkeit als gering einzustufen. Belebende landschaftliche Strukturelemente sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Verstärkt durch die Lärmbelastungen in der Einflugschneise des Nürnberger Flughafens besitzt dieser Landschaftsraum ausschließlich ein geringes Naherholungspotential.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Erholungsmöglichkeiten vorhanden. Östlich der BAB A 73 sind für die Nah- und Kurzzeiterholung allenfalls die Weiherkette östlich von Steinach am östlichen Rand des Untersuchungsraumes und die Gründlachgliederung (ca. 1.000 m bis 1.500 m nördlich des Plangebietes) geeignet.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

4.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

■ Kulturgüter:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmälern gibt es hier keine Hinweise.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist mit dem Schreiben vom 11.09.2003 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hin, „dass aufgrund der bekannten Funddichte im Nahbereich des Planungsgebietes“ die Notwendigkeit von bauvorgreifenden Sondagen oder flächigem Bodenabtrag unter archäologischer Anleitung besteht.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich in der Ortslage von Steinach folgende Gebäude in die Denkmalliste:

- Steinach 2 – Eingeschossiges Bauernhaus, Straßengiebel mit klassizistischen Eckvolumen und Urnenaufsätzen, bez. 1850., Flur- Nr. 650 [Gemarkung Steinach]
- Steinach 6 – Zweigeschossige, zum Schloss gehörige Anlage, 17.Jh. Flur- Nr. 638/3 [Gemarkung Steinach]
- Steinach 7 – Ehem. Schloss, zweigeschossiger Rechteckbau mit Satteldach, Treppenturm, 1659 - 1661, Umfassungsmauer mit gegiebelten Decksteinen und Portal, Gartenportal; zugehörig Fachwerkscheune, 18 Jh., Flur- Nr. 638 [Gemarkung Steinach]
- Steinach 10 – Vogtshaus des Schlosses, zweigeschossiges Satteldachhaus, 17.Jh. Flur- Nr. 638/2 [Gemarkung Steinach]

■ Siedlung:



Südlich an das Plangebiet grenzt das Dorfgebiet Steinach an. Die Ortslage ist durch das Vorhaben direkt nicht betroffen. Durch den Bebauungsplan wird jedoch die Ortslage von Steinach nach Norden abgegrenzt.

Durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg Ebensfeld, die Autobahn BAB A 73 und die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg-Forchheim befindet sich das Dorfgebiet Steinach in einer Insellage. Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung bestehen ausschließlich nach Süden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den geplanten Bahntrassen stellt sich die Ortslage von Steinach zunehmend als Insel dar.

- **Landwirtschaft:**

Durch das Vorhaben gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 11,8 ha im Untersuchungsraum verloren.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist hinsichtlich der Landwirtschaft und der Verstärkung der Insellage des Ortsteils Steinach betroffen.

4.6.8 Wechselwirkungen

Es gehen Wechselwirkungen von der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen und erwerbsgartenbaulichen Nutzung des überwiegenden Teils des Planungsgebietes aus. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Boden (Düngung) und Wasser (Düngung) sowie Tier- und Pflanzenwelt (artenarme Vegetationsbestände und entsprechende Tiergemeinschaften).

4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung größtenteils weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch die bestehenden Gewerbebetriebe könnten ihren Betrieb aufrechterhalten.

Die bestehenden Defizite in den Schutzgütern Boden, Wasser und Tier- und Pflanzenwelt durch die intensiven landwirtschaftlichen und erwerbsgartenbaulichen Nutzung (Düngung) und die artenarmen Vegetationsbestände des überwiegenden Teils des Planungsgebietes bleiben bestehen.

4.8 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse)

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 Immissionen durch Geräusche (Lärm), Licht, Wärme, Abluft, Abgase und Abwasser aus Betrieb sowie Zu- und Abfahrten.

4.8.1 Schutzgut Mensch

Schallimmissionen

Die Geräuschsituation aus dem Betrieb des Einrichtungszentrums wird durch den Parkplatzbetrieb, den Liefer- und Ladebetrieb sowie die allgemeinen Betriebsgeräusche (Be- und Entlüftung) bestimmt.

Nach Westen wird das Plangebiet durch die BAB A 73 bzw. durch die geplante Bahntrasse Nürnberg – Ebensfeld begrenzt. Nach Osten grenzt das geplante Sondergebiet unmittelbar an das Industriegebiet Schmalau bzw. an die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg - Forchheim an. Die unbebauten Flächen im nördlichen Anschluss werden für die Landwirtschaft und den Gartenbau genutzt bzw. ebenfalls bebaut.

Im Einwirkungsbereich der Geräusche aus dem Betrieb des Einrichtungszentrums befinden sich im Süden Siedlungsflächen des Fürther Ortsteiles Steinach.

Hinsichtlich der lärmschutztechnischen Anforderungen wird auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung des Institutes für Umweltschutz und Bauphysik (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH / Bericht Nr. 15407-2 vom 18.11.2003 und Bericht 15407-2 vom 19.09.2008) Anlage 8.6, verwiesen.

Aufgabenstellung

„Der Bau der Autobahnanschlussstelle und der Verbindungsstraße werden im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens nach 16. BImSchV [2] beurteilt“.

Der Bau des Möbelmarktes und des Baumarktes wird im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens behandelt.

„In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung soll für das Bebauungsplanverfahren die Lärmbelastung durch das Einrichtungszentrum nach DIN 18005 [3] in Verbindung mit [4]) beurteilt werden. Für die Genehmigung und den Betrieb des Einrichtungszentrums wird gem. DIN 18005 die Berechnung und Beurteilung nach TA Lärm [5] durchgeführt.“²¹.

²¹ Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 3, 19.09.2008

Beurteilungskriterien

Gem. den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung (DIN 18005) sind für die verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebaul. Planung (DIN 18005) Auszug der planungsrelevanten schutzbedürftigen Nutzungen	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht ²²
Bei allgemeinen Wohngebieten (WA) und Kleinsiedlungsgebieten (WS)	55	45 bzw. 40
Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)	60	50 bzw. 45
Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)	65	55 bzw. 50
Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Für die Genehmigung der Betriebe gilt die TA Lärm, welche dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen der BImSchG unterliegen. Sie legt unter Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte fest, welche für unterschiedliche Nutzungen, entsprechend Baunutzungsverordnung, in Tages- und Nachtwerte eingeteilt sind. Für sonstige Sondergebiete gibt es keine eigenen Immissionsrichtwerte; deshalb sind hier die Werte für Gewerbegebiete maßgeblich.

Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.1 der TA Lärm				
Buchstabe gem. Nr. 6.1 der TA Lärm	Gebietsbeschreibung (auszugsweise)	Abk. nach BauNVO	Tag 6 Uhr bis 22 Uhr	Nacht 22 Uhr bis 6 Uhr
b	Gewerbegebiete	GE	65 dB (A)	50 dB (A)
c	in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	MI, MD, MK	60 dB (A)	45 dB (A)
d	in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	WA	55 dB (A)	40 dB (A)

Schallemissionen

Die Geräuschsituation aus dem Betrieb des Einrichtungszentrums wird durch den Parkplatzbetrieb, den Liefer- und Ladebetrieb sowie die allgemeinen Betriebsgeräusche (Be- und Entlüftung) bestimmt.

- **Parkplätze**
Die Ermittlung erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz auf Grundlage der Angaben des Verkehrsgutachtens von Prof. Kurzack (Anlage 8.9).
„Für die Berechnung der Schallimmissionen sind die Öffnungszeiten der Märkte relevant. Da beide Märkte nur tagsüber (9.00 Uhr bis 20.00 Uhr) geöffnet haben, werden für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ keine Parkbewegungen angesetzt“²³.
- **Parkplatzzufahrten**
Die Parkplatzzufahrten werden wie Straße nach RLS-90 berechnet. Dabei wird eine Geschwindigkeit von 30 km/h angesetzt.
- **Ladezonen**
Die Anlieferung erfolgt nur innerhalb des Beurteilungszeitraumes „Tag“ (6.00 bis 22.00 Uhr). Die Anzahl der zu entladenen LKW's wurde gem. den Angaben des Auftraggebers festgelegt.

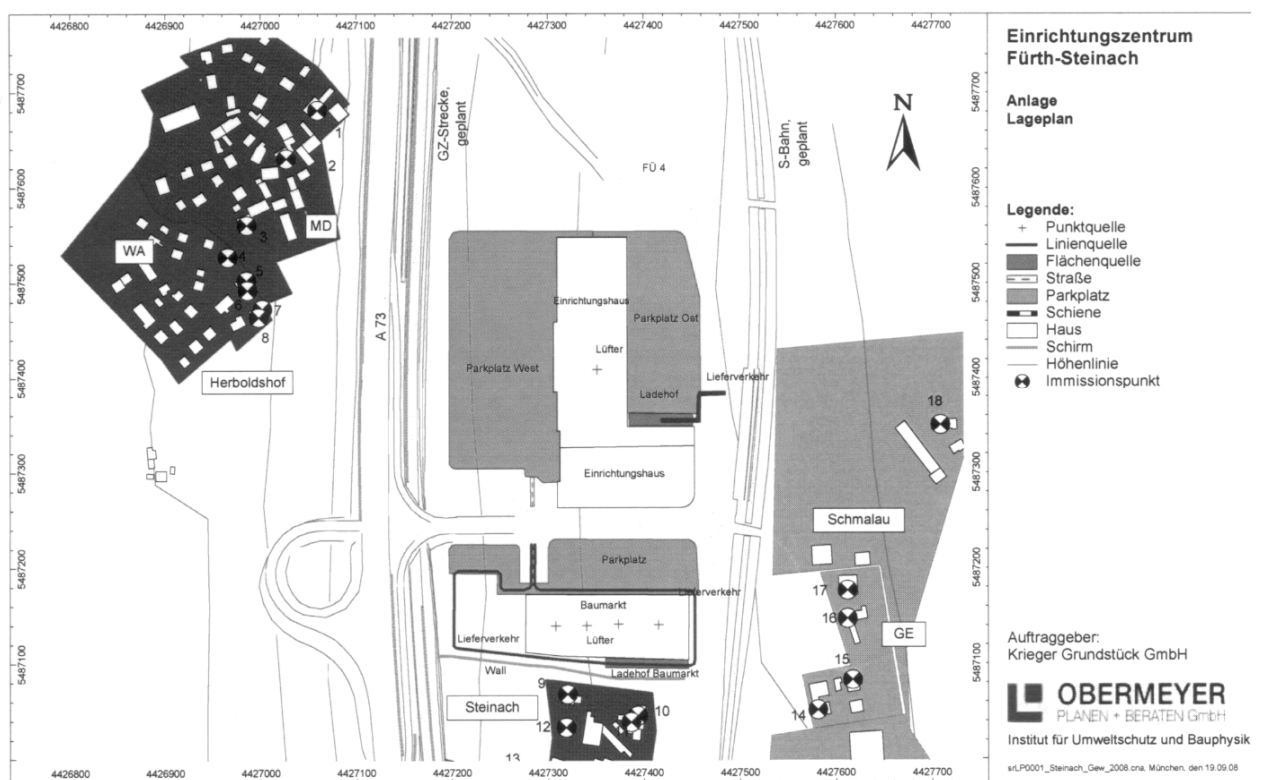
²² Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

²³ Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 13, 19.09.2008

- **Lieferverkehr**
Der Lieferverkehr zu den beiden Märkten erfolgt über die Parkplätze.
- **Lüftungsanlagen und Klimazentrale**
Auf dem Dach des Baumarktes sollen drei bis vier, auf dem Dach des Möbelmarktes ein Lüfter errichtet werden. Fabrikat, Typ und somit Schallleistungspegel stehen noch nicht fest. Daher wurde die Höhe der maximalen Schallleistungspegel der Lüfter ermittelt, ohne dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auftreten. Damit werden im Ergebnis die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen

Für die Ermittlung der Schallimmissionen wurden Einzelpunktberechnungen an der nächstgelegenen Bebauung (18 Immissionsorte) durchgeführt. Bei der Berechnung wurden die Topographie und vorhandene Hindernisse berücksichtigt. Südlich des Baumarktes ist ein Wall vorgesehen. Für die Berechnung wurde eine Höhe von 4,0 m angesetzt.



Lageplanskizze der Immissionsorte

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung nach den Kriterien der TA Lärm werden in den Tabelle 10, 11 und 12 der Untersuchungen dargestellt²⁴.

Weder an Werk,- noch an Sonn- und Feiertagen werden die festgelegten Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten überschritten.

²⁴ Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 18, 19.09.2008

Tabelle 10: Beurteilungspegel aus dem Einrichtungszentrum einschließlich Lüfter, berechnet nach den Kriterien der TA Lärm, werktags

IO-Nr.	Bezeichnung	Gebietseinstufung	Immissionsrichtwertanteil (IRWA) [dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]		Pegeldifferenz zum IRWA [dB(A)]		Überschreitung des IRWA ja / nein	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Herboldshof 5 SO EG	MD	54	39	46	33	-8.5	-6.8	nein	nein
	Herboldshof 5 SO 1.OG	MD	54	39	47	33	-7.5	-6.7	nein	nein
2	Herboldshof 7a S EG	MD	54	39	48	35	-6.7	-4.1	nein	nein
	Herboldshof 7a S 1.OG	MD	54	39	50	36	-4.5	-3.1	nein	nein
3	Herboldshof 8 S EG	MD	54	39	45	33	-9.4	-6.7	nein	nein
	Herboldshof 8 S 1.OG	MD	54	39	46	33	-8.7	-6.5	nein	nein
4	Zum Ried 4 O EG	WA	49	34	47	33	-2.2	-1.9	nein	nein
	Zum Ried 4 O 1.OG	WA	49	34	48	33	-1.4	-1.7	nein	nein
5	Zum Ried 8 NO EG	WA	49	34	48	33	-1.6	-1.1	nein	nein
	Zum Ried 8 NO 1.OG	WA	49	34	49	34	-0.7	-0.9	nein	nein
6	Zum Ried 8 SO EG	WA	49	34	48	33	-1.7	-1.0	nein	nein
	Zum Ried 8 SO 1.OG	WA	49	34	49	34	-0.7	-0.8	nein	nein
7	Zum Ried 10 NO EG	WA	49	34	48	34	-1.4	-0.4	nein	nein
	Zum Ried 10 NO 1.OG	WA	49	34	49	34	-0.4	-0.2	nein	nein
8	Zum Ried 10 SO EG	WA	49	34	48	34	-1.7	-0.5	nein	nein
	Zum Ried 10 SO 1.OG	WA	49	34	49	34	-0.8	-0.4	nein	nein
9	Steinach 9e N EG	MD	54	39	51	37	-3.0	-2.7	nein	nein
	Steinach 9e N 1.OG	MD	54	39	54	39	-0.7	-0.3	nein	nein
10	Steinach 12 N EG	MD	54	39	52	38	-2.3	-1.7	nein	nein
	Steinach 12 N 1.OG	MD	54	39	53	39	-1.3	-0.7	nein	nein
	Steinach 12 N 2.OG	MD	54	39	54	39	-0.4	0.0	nein	nein
11	Steinach 12 W EG	MD	54	39	51	37	-3.6	-2.5	nein	nein
	Steinach 12 W 1.OG	MD	54	39	52	38	-2.9	-1.7	nein	nein
	Steinach 12 W 2.OG	MD	54	39	53	38	-1.9	-1.0	nein	nein
12	Steinach 9c N EG	MD	54	39	50	36	-4.8	-3.8	nein	nein
	Steinach 9c N 1.OG	MD	54	39	51	38	-3.0	-1.7	nein	nein
13	Steinach 4/4a N EG	MD	54	39	48	34	-6.6	-5.5	nein	nein
	Steinach 4/4a N 1.OG	MD	54	39	48	34	-6.3	-5.3	nein	nein
14	In der Schmalau 23 EG	GE	59	44	46	32	-13.6	-12.7	nein	nein
	In der Schmalau 23 1.OG	GE	59	44	48	34	-11.9	-10.6	nein	nein
15	In der Schmalau 19 EG	GE	59	44	47	33	-12.7	-11.1	nein	nein
	In der Schmalau 19 1.OG	GE	59	44	47	34	-12.4	-10.9	nein	nein
16	In der Schmalau 24 EG	GE	59	44	48	34	-11.9	-10.1	nein	nein
17	In der Schmalau 24a 1.OG	GE	59	44	47	32	-12.8	-12.5	nein	nein
18	Wetzlarer Straße 27	GE	59	44	47	34	-12.2	-10.8	nein	nein

IRWA: Immissionsrichtwertanteile (s. Kap. 2.4) zur Berücksichtigung der Vorbelastung aus sonstigen Gewerbeflächen

Bem.: Die Beurteilungspegel stellen die aufgerundeten berechneten Pegelwerte dar. Die Pegeldifferenzen wurden aus den nicht aufgerundeten Pegelwerten gebildet.

Tabelle 10: Beurteilungspegel aus dem Einrichtungszentrum einschließlich Lüfter, berechnet nach den Kriterien der TA Lärm, werktags

Tabelle 11: Beurteilungspegel aus dem Einrichtungszentrum (ausschließlich Lüfter), berechnet nach den Kriterien der TA Lärm, sonn- und feiertags

IO-Nr.	Bezeichnung	Gebietseinstufung	Immissionsrichtwertanteil (IRWA) [dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]		Pegeldifferenz zum IRWA [dB(A)]		Überschreitung des IRWA ja / nein	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
4	Zum Ried 4 O EG	WA	49	34	47	33	-2.9	-1.9	nein	nein
	Zum Ried 4 O 1.OG	WA	49	34	47	33	-2.7	-1.7	nein	nein
5	Zum Ried 8 NO EG	WA	49	34	47	33	-2.0	-1.1	nein	nein
	Zum Ried 8 NO 1.OG	WA	49	34	48	34	-1.9	-0.9	nein	nein
6	Zum Ried 8 SO EG	WA	49	34	47	33	-2.0	-1.0	nein	nein
	Zum Ried 8 SO 1.OG	WA	49	34	48	34	-1.8	-0.8	nein	nein
7	Zum Ried 10 NO EG	WA	49	34	48	34	-1.3	-0.4	nein	nein
	Zum Ried 10 NO 1.OG	WA	49	34	48	34	-1.1	-0.2	nein	nein
8	Zum Ried 10 SO EG	WA	49	34	48	34	-1.5	-0.5	nein	nein
	Zum Ried10 SO 1.OG	WA	49	34	48	34	-1.4	-0.4	nein	nein

Tabelle 11 zeigt, dass die festgelegten Immissionsrichtwertanteile an den Immissionsorten im Wohngebiet in Herboldshof an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden.

Tabelle 11: Beurteilungspegel aus dem Einrichtungszentrum (ausschließlich Lüfter), berechnet nach den Kriterien der TA Lärm, sonn- und feiertags**Tabelle 12:** Kurzzeitige Geräuschspitzen

IO-Nr.	Bezeichnung	Richtwert für Spitzenpegel nach TA Lärm Tag [dB(A)]	Abkuppeln bei Ladehof Einrichtungshaus Lmax, Tag [dB(A)]	Abkuppeln bei Ladehof Baumarkt Lmax, Tag [dB(A)]
1	Herboldshof 5 SO EG	90	38.2	29.4
1	Herboldshof 5 SO 1.OG	90	38.7	29.4
2	Herboldshof 7a S EG	90	41.5	35.2
2	Herboldshof 7a S 1.OG	90	42.3	34.6
3	Herboldshof 8 S EG	90	37.0	30.2
3	Herboldshof 8 S 1.OG	90	37.4	30.3
4	Zum Ried 4 O EG	85	36.8	30.7
4	Zum Ried 4 O 1.OG	85	37.1	30.8
5	Zum Ried 8 NO EG	85	37.0	31.2
5	Zum Ried 8 NO 1.OG	85	37.4	31.3
6	Zum Ried 8 SO EG	85	37.0	31.4
6	Zum Ried 8 SO 1.OG	85	37.4	31.5
7	Zum Ried 10 NO EG	85	37.2	34.8
7	Zum Ried 10 NO 1.OG	85	37.6	34.9
8	Zum Ried 10 SO EG	85	37.2	31.9
8	Zum Ried10 SO 1.OG	85	37.5	32.0
9	Steinach 9e N EG	90	37.0	70.3
9	Steinach 9e N 1.OG	90	37.2	73.0
10	Steinach 12 N EG	90	38.5	72.3
10	Steinach 12 N 1.OG	90	38.8	75.1
10	Steinach 12 N 2.OG	90	38.1	76.1
11	Steinach 12 W EG	90	36.9	54.4
11	Steinach 12 W 1.OG	90	37.1	55.1
11	Steinach 12 W 2.OG	90	37.2	57.2
12	Steinach 9c N EG	90	36.0	67.2
12	Steinach 9c N 1.OG	90	36.2	69.3
13	Steinach 4/4a N EG	90	33.9	60.9
13	Steinach 4/4a N 1.OG	90	34.0	61.9
14	In der Schmalau 23 EG	95	36.9	64.0
14	In der Schmalau 23 1.OG	95	43.5	64.4
15	In der Schmalau 19 EG	95	45.7	62.7
15	In der Schmalau 19 1.OG	95	46.0	63.0
16	In der Schmalau 24 EG	95	49.8	46.0
17	In der Schmalau 24a 1.OG	95	40.1	43.4
18	Wetzlarer Straße 27	95	57.0	34.6

Tabelle 12: Kurzzeitige Geräuschspitzen

Beurteilung der Immissionsergebnisse (gem. schalltechnischer Untersuchungen (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH/ Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, 19.09.2008:

„Zur Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Einrichtungszentrum wurden Immissionsrichtwertanteile zur Berücksichtigung der Vorbelastung aus sonstigen Gewerbebetrieben entsprechend der TA Lärm und der DIN 18005 festgelegt. Die höchsten Beurteilungspegel treten in Steinach auf. Im Beurteilungszeitraum „Tag“ sind die Lüfter die Hauptlärmquelle, nachts die alleinige Lärmquelle. Der Lärm aus der Ladezone und aus dem Lieferverkehr wird an den untersuchten Immissionsorten in Steinach durch den Wall um 4 bis 10 dB gemindert“. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind also nicht zu erwarten. In der Nacht sind nur die Lüfter in Betrieb. Von diesen gehen keine kurzzeitigen Schallimmissionen aus, welche die o.g. Schallleistungspegel um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Damit sind auch die Immissionsrichtwerte für die Nacht nicht durch Geräuschspitzen um mehr als 20 dB(A) überschritten“.

„Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass mit den festgelegten maximalen Schallleistungspegeln der Lüfter und dem bereits planerisch vorgesehenen 4,0 m hohen Wall an der südlichen Grundstücksgrenze die festgelegten Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft des Einrichtungszentrums sowohl werktags als auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden Weitere Schallschutzmaßnahmen, die über die o.g. Beschränkung der Schallleistung der Lüfter und den 4,0 m hohen Wall an der südlichen Grundstücksgrenze hinausgehen, sind nach den Kriterien der DIN 18005 und der TA Lärm nicht erforderlich“

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

- Beschränkung der Schallleistung der Lüfter
Maximale Schallleistungspegel pro Lüfter, bei denen die Richtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden:

	tags	nachts
Einrichtungshaus	108	98
Baumarkt	98	84

- Errichtung eines 4,0 m hohen Walles an der südlichen Grundstücksgrenze
- Ein Lärmschutznachweis ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden bei Realisierung und Einhaltung der o.g. Maßnahmen nicht erwartet.

Lufthygiene

Durch den Betrieb und insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kunden und Zulieferer) ist zeitweise mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen. Die möglichen Auswirkungen des neuen Einrichtungszentrums auf die Luftschadstoffbelastung der unmittelbaren Umgebung wird in einem eigenen Gutachten betrachtet.

Hinsichtlich der lufthygienischen Anforderungen wird auf die Ausführungen der Lufthygienischen Untersuchung (Anlage 8.7) der Firma iMA, Richter und Röckle, Niederlassung Stuttgart vom 6. Februar 2004 verwiesen.

Hier wurde im Zuge der erforderlichen Planungen und Genehmigungen eine Prognose der zu erwartenden verkehrsbedingten Schadstoffemissionen und -immissionen erstellt. In Abstimmung mit den Behörden wurde festgelegt, dass der Autobahnanschluss Steinach, die Westumfahrung Bislohe, die Nordumfahrung Vach, die Umfahrung Herboldshof und die Sperrung des Bahnüberganges Steinach sowohl im Nullfall (keine Realisierung des Einrichtungszentrums und des Baumarktes) als auch im Planfall berücksichtigt werden.

Durch den Einsatz eines Simulationsmodells wurde auf Basis der Emissionsdaten die Ausbreitung der Luftschadstoffe simuliert. „Die Resultate werden gemäß den Anforderungen der novellierten TA Luft unter Zugrundelegung einer meteorologischen Zeitreihe (stundenfeine Messwerte von Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Turbulenzzustand der Atmosphäre) unter Berücksichtigung chemischer Umwandlung der Stickoxide ausgewertet“²⁵. Datengrundlage waren die Angaben der Verkehrszahlen, die durch das Büro Prof. Kurzak im Rahmen des Verkehrsgutachtens²⁶ erarbeitet worden sind.

Folgende Luftschadstoffe und Emissionsdaten wurden betrachtet:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| ▪ Stickstoffdioxid (NO ₂) | Jahresmittelwert und Überschreitungshäufigkeit |
| ▪ Feinstaub (PM10) | Jahresmittelwert und Überschreitungshäufigkeit |
| ▪ Benzol | Jahresmittelwert |

Folgende Ergebnisse lassen sich zusammenfassend feststellen:

„Es zeigt sich, dass die Autobahn die dominierende Quelle von Luftschadstoffen im Untersuchungsgebiet darstellt. Deren Fahrbahnbereiche und Randzonen (Seitenstreifen, Begrünung) weisen Immissionskonzentrationen auf, die teilweise über den anzusetzenden Beurteilungswerten liegen. Diese Gebiete werden allerdings nicht bewertet, da sie als Bereiche gelten, in denen sich der Mensch nicht dauerhaft aufhält“²⁷.

„Die Wirkung der geplanten Verkehrsflächen beschränkt sich räumlich betrachtet hauptsächlich auf die Parkplätze selbst und die zwischen den beiden Gebäudekomplexen entlang führende Zufahrt zur neuen AS Steinach, in deutlich abgeschwächter Form macht sich der zusätzliche Verkehr noch auf den Autobahnauf- und abfahrten bemerkbar..... In den Ortschaften Herboldshof und Steinach werden die Grenzwerte für alle relevanten Luftschadstoffkomponenten sowohl im Nullfall als auch im Planfall (z.T. deutlich) eingehalten. In den Ortschaften Steinach und Herboldshof wird es demzufolge durch die Realisierung des geplanten Einrichtungszentrums nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen, die im Sinne des § 3 BImSchG (/9/) geeignet sind, nach Art, Dauer oder Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“²⁸.

Im Hinblick auf die Lufthygiene wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

²⁵ Lufthygienische Untersuchungen (Kurzbericht zu den Ergebnissen der Verkehrsimmissionsprognosen im Zuge der Planungen zum „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“ Bebauungsplan 390), Seite 5, IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004

²⁶ Das Verkehrsgutachten liegt als Anlage 8.9 der Begründung bei.

²⁷ Lufthygienische Untersuchungen, Seite 8, IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004

²⁸ Lufthygienische Untersuchungen, Seite 24, IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004

4.8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen

Durch den Bau des- Einrichtungszentrums sind neben Verkehrsflächen und Gewerbeflächen landwirtschaftliche bzw. Flächen des Erwerbsgartenbaus betroffen. Diese genannten Biotoptypen umfassen insgesamt rd. 95 % des etwa 13,52 ha großen Vorhabensgebietes.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Herboldshofer Straße wurden neben mehreren Freiflächenbrütern²⁹ u.a. auch Niststätten der Vogelart Kiebitz (*Vanellus vanellus*) nachgewiesen (2 Brutpaare). „Daher ist mit einer direkten bau- und anlagebedingten Überbauung von 2 Brutplätzen der Art zu rechnen. Die betroffenen Ackerflächen als Lebensraum des Kiebitzes sind für die Bestandssituation der lokalen Population eher von geringer Bedeutung. Gemessen an der Gesamtgröße des Lebensraumes wird nur ein sehr kleiner Teil des Lebensraumes betroffen ...“³⁰ Ein Vorkommen schützenswerter Reptilien kann ausgeschlossen (Schlingnatter) bzw. (Zauneidechse) nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen bzw. ein Nachweis von schützenswerten Amphibienarten sowie Libellen, Käfern und Tagfalter wurde ebenfalls ausgeschlossen.³¹

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt als Ergebnis der Bestandserhebungen fest, dass im Plangebiet keine besonders geschützten Pflanzenarten vorkommen und geschützte Säugetier-, Reptilien- und Insektenarten nicht beeinträchtigt werden.

Weitere betroffene Biotoptypen sind einzelne Gehölze und Gehölzgruppen sowie größtenteils arten- und strukturarmer Abstandsgrünflächen. Sie umfassen ca. 3% der zu überplanenden Flächen.

Abgrenzbare Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden vom Vorhaben nicht berührt. Besondere Schutzfunktionen bestehen für das Planungsgebiet nicht. Unter Berücksichtigung der mit der geplanten Bebauung entstehenden Freiflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sind erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar.

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

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden nicht erwartet.

²⁹ Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S.14, Mai 2008: Feldlerche, Feldschwirl, Schafstelze, Wachtel und Rebhuhn (insgesamt 5 Brutplätze). Die betroffenen Lebensräume der Freiflächenbrüter sind eher von geringer Bedeutung,

³⁰ Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S.11, Mai 2008

³¹ Vgl. 4.12.2 bis 4.1.2.6 Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S.7 ff, Mai 2008

4.8.3 Schutzgut Boden

Vorhabenbedingt wird das bisher weitgehend unversiegelte Plangebiet auf einer Fläche von ca. 45.900 m² ³² durch die Anlage von Gebäuden und Erschließungsflächen versiegelt. Im Bereich der Stellplätze und der Außenverkaufsflächen wird eine Fläche von ca. 24.100 m² teilversiegelt.

Folgende Auswirkungen sind im Zuge der Erschließung und Bebauung prognostizierbar:

- vollständiger Verlust bzw. Funktionsverlust des Bodens (Behinderung des lateralen Temperatur-, Gas- und Stoffausgleiches) einschließlich der Edaphontätigkeit (Lebensgemeinschaft der Organismen), durch Überbauung sowie durch baubedingte Eingriffe,
- Umschichtung und Verlagerung bereits vorgeschädigter Bodenhorizonte und Einbringen standortfremden Bodenmaterials während der Bauphase. Stoffeintrag durch Baumaschinen (Öle, etc.),
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie der Filtereigenschaften des Bodens,
- Staub- und Schadstoffimmissionen.

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

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der betroffenen Böden ist die Beeinträchtigung als vertret- bzw. ausgleichbar einzustufen.

³² ohne Flächen der Planfeststellung (77.580 m²)

4.8.4 Schutzgut Wasser

- **Grundwasser:**

Durch Überbauung und Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Sie verringert sich insbesondere durch die in einem Umfang von rd. 12,5 ha vorgesehene Versiegelung von Flächen.

„Durch eine Versiegelung von 12,5 ha im Bereich des oberflächennah anstehenden Blasensandsteins durch das geplante Einrichtungszentrum Fürth/Steinach lässt sich, (...) ein Verlust von 0,3l/s an Grundwasserneubildung berechnen.“³³

Am Standort ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Hierbei ist zu bemerken, dass sowohl der Sandstein als auch die darüber lagernden Sande ergiebige Grundwasserstockwerke darstellen. Die im Rahmen der Bohrungen festgestellten Grundwasserflurabstände lagen zwischen 0,50 und 1,50 m. Baubedingt und über die Parkplatznutzung besteht die Gefahr des Stoffeintrags in das Grundwasser (Öle etc.).

Bei den Gründungsarbeiten für die Gebäude des geplanten Einrichtungshauses kommt es zu Eingriffen in das obere Grundwasservorkommen.

- **Genutztes Grundwasser:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise (ca. 100 m) in der weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlage bei Herboldshof des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes (ZWK). Im Rahmen der Gründungsmaßnahmen für den Baukörper des Einrichtungszentrums kann es bei Grundwasserhochständen lokal zu bauzeitlich begrenzten Eingriffen in das genutzte Grundwasservorkommen kommen. Durch die Versiegelung von 12,5 ha im Bereich des oberflächennah anstehenden Blasensandsteins durch das geplante Einrichtungszentrum Fürth/Steinach ergibt sich also ein Defizit von 0,3 l/s. „Der Verlust für die Grundwasserentnahme liegt somit bei < 1% und ist als unbedeutend einzustufen“³⁴.

Auf die weiteren Ausführungen der Hydrogeologischen Stellungnahme wird verwiesen.

Für die geplanten Maßnahmen innerhalb des Schutzgebietes wurde vom Ordnungsamt der Stadt Fürth mit Schreiben vom 14.05.2008 eine Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der Schutzgebietsverordnung erteilt.

Es ist jedoch zu erwarten, dass dauerhaft keine wasserwirtschaftlich erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten sind.

- **Oberflächengewässer:**

Durch das Vorhaben kommt es zu einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen. Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden nicht erwartet.

- **Schmutzwasser:**

Es ist vorgesehen das Schmutzwasser aus dem Plangebiet und aus dem Ortsteil Steinach über die geplante Schmutzwasserschiene Stadeln direkt der Hauptkläranlage zuzuleiten.

Das Vorhaben stellt aufgrund des flächenhaften Verlustes bzw. Teilverlustes von Infiltrationsflächen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser dar.

³³ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 7, Sept. 2008

³⁴ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 7, Sept. 2008

4.8.5 Schutzgüter Klima und Luft



Die Funktion des bisher nahezu unbebauten Gebietes zumindest als lokales Kaltluftentstehungsgebiet geht weitgehend verloren. Die Beeinträchtigung des Lokalklimas ist daher als erheblich einzustufen.

Da laut ökologischem Entwicklungsgutachten die Kaltluft aber ausschließlich lokal wirkt bzw. Frischluftschneisen oder Kaltluftabflussbahnen nicht bestehen, wirkt die Beeinträchtigung nur in begrenztem Umfang.

Durch die vorgesehene Ansiedlung des Einrichtungszentrums wird eine Gesamtfläche von ca. 13,52 ha (ohne Fläche der Planfeststellung) neu überbaut, die aus Sicht der Schutzgüter Klima und Luft kaum mehr Funktionen wahrnehmen kann und ausschließlich eine Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchtigkeit) im Plangebiet nach sich zieht.

Durch den Betrieb und insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kunden und Zulieferer) ist zeitweise mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen, die sich negativ auf die Umwelt auswirken. Wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen sind durch das Vorhaben jedoch keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region zu erwarten. Das Lufthygienische Gutachten der Firma iMA, Richter und Röckle, Niederlassung Stuttgart bestätigt diese Aussage.³⁵

Erhebliche nachteilige lufthygienische und klimatische Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

³⁵ vgl. Kap. 4.7.1 Schutzgut Mensch, Lufthygiene

4.8.6 Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

Durch die Anlage des neuen Einrichtungszentrums mit Parkplätzen kommt es zur Überbauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur Umnutzung der Gewerbeflächen. Trotz der genannten Vorbelastungen des Untersuchungsraumes ist damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben, da ein bislang rd. 11,8 ha großer Offenlandbereich des Knoblauchlandes entfällt bzw. städtisch-gewerblichen Charakter annimmt.

Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergibt sich vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung sowie aus der Fernwirksamkeit des 29 m hohen Werbepylons- und dem 21 m hohen Gebäudeteil des Einrichtungshauses. Weniger relevant bzw. teilweise durch Bepflanzung integrierbar sind die 11 m hohen Gebäude des Möbellagers und des Bau-, Heimwerker und Gartenmarktes.

Weiter wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 4,0 m zur angrenzenden Bebauung in Steinach errichtet, der die bebaute Ortslage durch entsprechende Begrünung abtrennt bzw. abschirmt.

Folgende Auswirkungen für das Landschaftsbild werden prognostiziert:

- Überbauung und Verlust eines landschaftlichen Freiraums mit hohem Beeinträchtigungsgrad,
- Beeinträchtigung angrenzender Landschafts-, und Ortsbildeinheiten (z.B. Steinach) durch landschaftsuntypische und unproportionale Größen- und Höhendimensionen der Baukörper und des Werbepylons,
- akustische und optische Beeinträchtigungen angrenzender Freiräume.

Durch die Bebauung der Fläche besteht ein Verlust von potentiellen Räumen für eine siedlungsnaher Erholung. Da jedoch eine Erholungsnutzung bisher nicht vorhanden war, wird die Bedeutung des Vorhabens für eine natürliche Erholungseignung und landschaftsbezogene Erholungsnutzung als gering eingestuft.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind unvermeidbar und können nur zum Teil gemindert werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erholungseignung werden nicht erwartet.

4.8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

▪ Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise. Das Landesamt für Denkmalpflege weist jedoch mit dem Schreiben vom 11.09.2003 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hin, „dass aufgrund der bekannten Funddichte im Nahbereich des Planungsgebietes“ die Notwendigkeit von bauvorgreifenden Sondagen oder flächigem Bodenabtrag unter archäologischer Anleitung besteht. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten archäologisch bedeutsame Funde im Plangebiet gemacht werden, ist die Fundstelle zu sichern und umgehend die zuständige Behörde zu verständigen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich in der Ortslage von Steinach folgende Gebäude in die Denkmalliste:

- Steinach 2 – Eingeschossiges Bauernhaus, Straßengiebel mit klassizistischen Eckvolumen und Urnenaufsätzen, bez. 1850., Flur- Nr. 650 [Gemarkung Steinach]
- Steinach 6 – Zweigeschossige, zum Schloss gehörige Anlage, 17.Jh. Flur- Nr. 638/3 [Gemarkung Steinach]
- Steinach 7 – Ehem. Schloss, zweigeschossiger Rechteckbau mit Satteldach, Treppenturm, 1659 - 1661, Umfassungsmauer mit gegiebelten Decksteinen und Portal, Gartenportal; zugehörig Fachwerkscheune, 18 Jh., Flur- Nr. 638 [Gemarkung Steinach]
- Steinach 10 – Vogtshaus des Schlosses, zweigeschossiges Satteldachhaus, 17.Jh. Flur- Nr. 638/2 [Gemarkung Steinach]

Die in der Denkmalliste dargestellten Gebäude befinden sich an der Steinacher Straße am südlichen Ortsrand von Steinach und sind so von dem Einrichtungszentrum durch den gesamten Baubestand abgetrennt. Durch den bepflanzten Lärmschutzwall an der Südgrenze des Plangebietes wird eine weitere (naturnahe) optische Abgrenzung des Einrichtungszentrums erzielt. Im direkten Umfeld der genannten Kulturgüter werden keine Veränderungen veranlasst.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Kulturgüter werden nicht erwartet.

▪ Siedlung

Durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld, die Autobahn BAB A 73 und die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg – Forchheim und das Einrichtungszentrum Fürth-Steinach befindet sich das Dorfgebiet Steinach zunehmend in einer Insellage. Dieses ist bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorprogrammiert. Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung bestehen ausschließlich nach Süden.

▪ Sachgut Landwirtschaft

Der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 11,8 ha ist im Untersuchungsraum nicht zu kompensieren, da keine Freiflächen zur Verfügung stehen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch den Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht erwartet.

4.8.8 Wechselwirkungen

Durch die Errichtung des Einrichtungszentrums bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Luft/ Klima und Mensch. Durch das prognostizierte höhere Verkehrsaufkommen wird die Qualität der Luft beeinträchtigt. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind durch die Errichtung des Einrichtungszentrums Wechselwirkungen im Sinne nachteiliger Umweltauswirkungen für die Schutzgüter-Luft / Klima und Mensch festzustellen.

4.9 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen

Der Umweltbericht muss sich vor allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.

Das Stufensystem gem. § 19 BNatSchG wird hier in Ansatz gebracht.

- Eingriffe sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren.
- Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen, bzw. zu kompensieren (vgl. § 200a, Satz 1 BauGB).

Ob und in welchem Umfang ein Eingriff auszugleichen ist, wird gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 21 Abs. 1 BNatSchG in der planerischen Abwägung durch die Kommune entschieden.

4.9.1 Schutzgut Mensch

Der Betrieb des Einrichtungszentrums bewirkt nicht vermeidbare Schallemissionen.

Zur Beurteilung der Schallemissionen aus dem Betrieb des Einrichtungszentrums und zur Bemessung der sich daraus ergebenden erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzenden Siedlungsflächen in Steinach zur Minimierung der Beeinträchtigungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist somit die Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes am südlichen Geltungsbereich des Plangebietes zur bebauten Ortslage Steinach.

Als Ergebnis wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Lärmschutzwall/ wand in einer Höhe von 4 m zur angrenzenden Bebauung in Fürth - Steinach errichtet, der die bebaute Ortslage durch einen gestalteten (begrünt) Erdwall abtrennt.

Weiter werden die maximalen Schallleistungspegel für die Lüfter festgesetzt, bei denen die Richtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden und mit dem Bauantrag wird ein Lärmschutznachweis gefordert.

Damit werden die Werte gem. DIN 18005 und TA Lärm eingehalten.

Die angeführten Maßnahmen minimieren die Lärmbeeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch auf das zulässige Maß.

4.9.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen

Durch den Bau des- Einrichtungszentrums werden landwirtschaftliche Flächen bzw. Flächen des Erwerbsgartenbaus versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Eingriff ist nicht vermeidbar.

Im Plangebiet sind im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen und der Baukörper des Einrichtungszentrums Fürth-Steinach folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Pflanzen- und Tierwelt vorgesehen.

- **Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume**
Zur Begrünung der Stellplatzflächen werden im Bereich des SO 1 „Einrichtungshaus“ insgesamt ca. 288 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Im Bereich des SO 2 „Bau-Heimwerker und Gartenmarkt“ werden insgesamt ca. 66 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden überwiegend hochwachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste). Die Begrünung der Stellplätze erfolgt mit 1 Baum / 6 Stellplätze, so dass eine gleichmäßige Durchgrünung der Außenanlagen erreicht wird.
Zur Eingrünung des Straßenraumes werden 125 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden überwiegend hochwachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste).
Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung wird pro 50 m² ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt.

- **Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher**
Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen werden teilweise mit heimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste) bepflanzt. Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung wird pro m² ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt.
Zusammen mit den o. g. Baumpflanzungen wird damit die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen geschaffen.
- **Dachbegrünung**
Die Dachflächen des SO 1 "Einrichtungszentrum" werden auf einer Fläche von ca. 24.756 m² in Absprache mit der Stadt Fürth und den zuständigen Fachbehörden "extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation begrünt."
Die Dachflächen des SO 2 "Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt" werden zu 50% in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden mit extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation begrünt.
- **Lärmschutzwand/- wallbegrünung zwischen dem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt und Fürth- Steinach**
Zur Begrünung des Lärmschutzwalles wird pro 50 m² ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt. Zusätzlich wird pro m² ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt.
Die Lärmschutzwand sollte mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) begrünt werden.
- **Anlage naturnah gestalteter Regenrückhaltebecken**
Im Plangebiet wird zur Rückhaltung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Grünfläche in Nordwesten des Plangebietes ein nach Möglichkeit eingezäuntes Regenrückhaltebecken mit einer Gesamtfläche von ca. 670 m² (GAUFF INGENIEURE, 10.2003) angelegt. Die Gestaltung erfolgt mit dem Ziel der Entwicklung eines naturnahen Kleingewässers und trägt damit zur Schaffung von Biotopstrukturen im Plangebiet bei.
- **Maßnahmen zum Artenschutz**
Auf der Außenseite der Lärmschutzwand werden zur Schaffung von Niststätten für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie von Sommerquartieren für Fledermäuse geeignete Nistkästen sowie Fledermaus-Flachkästen angebracht. Diese werden regelmäßig gereinigt und gewartet. Die Maßnahme dient der Schaffung dauerhafter Teillebensräume für die o.g. Tierarten.

Weiterhin sind gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung³⁶ u.a. folgende weitere Maßnahmen vorzusehen:

- Errichtung eines 4 m hohen Walles an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes als Lärmschutz, der zusätzlich als Überflughilfe dient.
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten
- Bauzeitbeschränkung in den Monaten April bis Juli zur Vermeidung der Störungen der Freiflächenbrüter während ihrer Brutzeit
- Weiter sind durch die Neuschaffung von Habitaten für Freiflächenbrüter in einen strukturarmen Agrarraum nördlich der Herboldshofer Straße außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

Durch die Pflanzmaßnahmen werden Grünflächen mit einem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern geschaffen, die zu einer hohen Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten und durch die Anlage der Dachbegrünung mit trockenheitsverträglicher Vegetation entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen (Trittsteine zur Vernetzung) für den Arten- und Biotopschutz im besiedelten Raum übernehmen werden. Kleinräumige Biotopfunktionen übernimmt zudem die Fassaden- und Lärmschutzwandbegrü-

³⁶ Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S. 3, Mai 2008

nung. Ergänzend werden durch die speziellen Artenschutzmaßnahmen die faunistischen Habitatstrukturen, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, aufgewertet.

Die Pflanzmaßnahmen tragen zudem zu einem Ausgleich der Beeinträchtigung von Lokalklima und Lufthygiene bei. Insbesondere der hohe Baumanteil und die Dachflächenbegrünung übernehmen durch ihr klimawirksames Grünvolumen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die mittel- bis langfristig zunimmt. Auf das Mikroklima wirken sich darüber hinaus auch die Strauchpflanzungen und die vertikalen Begrünungen aus.

Die Gestaltung der Außenanlagen und die Eingrünung des Einrichtungshauses bindet das Plangebiet in die Umgebung ein und gleicht damit die Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild teilweise aus.

Mit diesen im Vorhabensgebiet geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die rd. 31.691 als Verlust bilanzierten Wertpunkte (= Eingriffsumfang gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch) mit rd. 37.927 für den Ausgleich bilanzierten Wertpunkte ausgeglichen. So wird der Eingriff bereits durch die Bilanzierung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu über 100 % ausgeglichen.

Über den erforderlichen Ausgleich hinaus und um die nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktion von Natur und Landschaft nachhaltig auszugleichen hat sich der Eigentümer der Flächen zusätzlich auf freiwilliger Basis dazu bereit erklärt, in Abstimmung mit der Stadt Fürth, auf eigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches weitere Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

4.9.3 Schutzgut Boden

Vorhabenbedingt wird das bisher weitgehend unversiegelte Plangebiet auf einer Fläche von ca. 100.000 m² durch die Anlage von Gebäuden und Erschließungsflächen versiegelt. Im Bereich der Stellplätze und der Außenverkaufsflächen wird eine Fläche von ca. 24.120 m² teilversiegelt.

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen insbesondere im Bereich der außerhalb des Wasserschutzgebietes liegenden Parkplatzflächen. Hier werden wasser- und luftdurchlässige Beläge vorgesehen, die lediglich zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen führen. Eine weitere Minimierung der Bodenversiegelung ist nicht beabsichtigt, da aus bodengeologischen Gründen und auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers der Bau einer Tiefgarage als sehr problematisch zu betrachten ist. Die Auswirkungen der Erschließung und Bebauung sind nicht weiter vermeidbar.

Die nicht zu überbauenden Flächen sind zur Anlage von Grünflächen vorgesehen, so dass hier nach Abschluss der Baumaßnahme eine Regeneration der Bodenfunktionen eingeleitet wird. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der betroffenen Böden ist die Beeinträchtigung in diesen Bereichen insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht direkt (durch Entsiegelung) ausgleichbar und damit mit entsprechendem Gewicht in den Abwägungsprozess bzw. die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einzustellen.

4.9.4 Schutzgut Wasser

Das geplante Einrichtungszentrum liegt mit seinem nördlichen Teil ca. 100 m in der weiteren Schutzzone des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes (ZWK). Die Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet in den Städten Fürth und Nürnberg für die öffentliche Wasserversorgung des Knoblauchlandes vom 15. Juli 1993 (Schutzgebietsverordnung) zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist zu beachten. Hier ist „unter § 3 Ziff. 5.1 aufgeführt, dass das Errichten von Straßen und Verkehrsflächen in der Zone III verboten ist, sofern nicht die RiStWag in der gültigen Fassung eingehalten wird. (...) Die Einstufung der Entwässerungsmaßnahme (...) bedingt, dass das im Wasserschutzgebiet auf Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in dichten Rohrleitungen aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet werden muss. Gleiches gilt auch für die im Wasserschutzgebiet liegenden Parkplätze³⁷“. Auf die weiteren Entwässerungs- und Versickerungsgrundsätze³⁸ der hydrogeologischen und wasserrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 390 wird verwiesen.

Gemäß § 3 Nr. 6.2 Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete auch in der weiteren Schutzzone verboten. Eine Ausnahmegenehmigung kann nach § 4 dieser Verordnung beantragt werden, eine eventuelle Zustimmung wird mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen versehen sein. Diese Bedingungen und Auflagen zum Schutz des Trinkwassers werden im konkreten Rechtsverfahren festgelegt.

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 Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der sich nicht in der weiteren Schutzzone befindlichen Parkplatzflächen. Im Bereich dieser-Stellplätze werden versickerungsfähige Beläge eingesetzt bestehend als wasser- und luftdurchlässigem Pflaster und Rasengittersteinen, jedoch zur Gewährleistung einer belebten begrünten Bodenzone vergleichbaren Reinigungsleistung in Verbindung mit dem Einbau einer karbonathaltige Sandschicht mit einer Mächtigkeit von 30 cm als Gütefilter³⁹. Die gewählten Materialien führen zumindest zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen. „Quantitativ kann die Versickerung unter den Parkplätzen als vergleichbar zum Ist-Zustand mit Park-

³⁷ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 8, Sept. 2008

³⁸ s.O

³⁹ s.O

platzfläche = Sickerfläche eingestuft werden. Es wird empfohlen, diese Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen⁴⁰.

Eine weitere Minimierung der Bodenversiegelung ist nicht beabsichtigt, da aus bodengeologischen Gründen und aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers der Bau einer Tiefgarage als sehr problematisch zu betrachten ist.

„Unbedenkliche Niederschlagsabflüsse (z.B. von Grünflächen, Dachflächen) können ... ohne Vorbehandlung durch die ungesättigte Zone versickert werden, tolerierbare Niederschlagsabflüsse (z.B. von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen oder Straßen bis 15.000 Kfz) können nach geeigneter Vorbehandlung oder unter Ausnutzung der Reinigungsprozesse der Versickerungsanlage versickert werden. Dabei kann die Versickerung durch bewachsenen Boden je nach Beschaffenheit der abflussliefernden Fläche als Reinigungsschritt ausreichen. Nicht tolerierbare Niederschlagsabflüsse sollen in das Kanalnetz eingeleitet oder nur nach geeigneter Vorbereitung versickert werden⁴¹“.

„Da wie oben beschrieben⁴² die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet den vorgenannten kf- Wertbereich von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s nicht flächig entsprechen, müssen zentrale Versickerungseinrichtungen an Stellen mit mächtigeren sandigen Deckschichten erfolgen, die auch das Kriterium Sickerungsanlage > 1m über mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) erfüllen. Da beide Kriterien vsl. nur an wenigen Stellen gegeben sind kann (ohne weitere Untersuchung oder Änderung der baulichen Anlagen) eine Versickerung außerhalb des Wasserschutzgebietes sinnvoller Weise nur flächig über die belebte begrünte Bodenzone erfolgen. Aufgrund des oft geringen Flurabstandes ist bei der Planung eines Rigolensystems der Abstand von 1 m über MHGW vsl. oft nicht eingehalten⁴³“.

Weiter ist aufgrund der flurnahen Grundwasserstände ein größtmöglicher Verzicht auf Eingriffe in den Untergrund durch Unterkellerungen etc geplant. „Eingriffe in das Grundwasser erfolgen gemäß den vorliegenden Planunterlagen nur im Rahmen unvermeidbarer Untergrundeingriffe für die Herstellung der Grundwasserwanne /Unterführung Zubringerstraße, der Unterführung GVS Stadeln-Steinach, der Überführung der Güterzugstrecke sowie ggf. bei der Herstellung der Stützwände⁴⁴“. Auf die Ausführungen der Hydrogeologischen Stellungnahme (AQUASOIL, 09. 2008/ Anlage 8. 16) zu den Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Grundwasser in Punkt 7 wird hingewiesen.

Trotz des hohen Grundwasserstandes können ca. 50% des Niederschlagswasser (1.000 m^3) direkt auf dem Gelände zurückgehalten werden (GAUFF INGENIEURE 10.10.2003). Sie werden über die im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen versickert. Durch diese Maßnahmen wird der Verlust an Infiltrationsflächen im Plangebiet deutlich reduziert und damit die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes gemindert.

⁴⁰ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 9, Sept. 2008

⁴¹ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 8, Sept. 2008

⁴² Aus geohydraulischer Sicht liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich der ungesättigten/gesättigten Zone etwa in einem kf-Wertbereich von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte danach bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m betragen.

⁴³ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 8, Sept. 2008

⁴⁴ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 8, Sept. 2008

Auf Grundlage der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“⁴⁵ und der Tatsache, dass die Vorfluter „Flurgraben“⁴⁶ und „Bucher Landgraben“ nach kurzer Fließzeit das Wasserschutzgebiet TGA Knoblauchland queren, „sind hinsichtlich der Einstufung der Gewässer zur Berücksichtigung der potenziellen Beeinträchtigung der Wassergewinnung geringere Gewässerpunkte (G=14) anzusetzen. Daraus ergibt sich, dass vor Einleitung in den Vorfluter eine Regenwasserbehandlungsanlage Typ 25d (Absetzanlage vor Rückhaltebecken mit Dauerstau) vorzusehen ist. Diese ist bereits Bestandteil der Plananlagen. Somit können auch schwimmende Schadstoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe über den Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in den Vorfluter zurückgehalten werden“⁴⁷. Das nach Möglichkeit eingezäunte zentrale Regenrückhaltebecken⁴⁸ hat ein Volumen von ca. 1000 m³. Durch die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens dieser Größe im Nordwesten des Plangebietes wird eine Retention bzw. Rückhaltung eines Teils des Niederschlagswassers der Dachflächen und versiegelten Flächen ermöglicht.

„Mit der o.a. Vorgehensweise wird sowohl den Grundsätzen zur Sicherstellung der genutzten Grundwasservorkommen als auch Optimierung der Versickerungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse und der unterschiedlichen Gefährdungspotenzialen Rechnung getragen“⁴⁹.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg (Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren, 16.07.2003) wird festgestellt, dass die Entlastungsanlagen im Haupteinzugsgebiet vor Fertigstellung des Einrichtungszentrums saniert sein und damit den Regeln der Technik entsprechen müssen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser, hier besonders die Grundwasserneubildung, ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar. Mit den im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens formulierten Grundsätzen zur Sicherstellung der genutzten Grundwasservorkommen als auch zur Optimierung der Versickerungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse und der unterschiedlichen Gefährdungspotenzialen wird dem Schutzgut Wasser jedoch Rechnung getragen und die Beeinträchtigung als vertretbar und z.T. ausgleichbar eingestuft.

⁴⁵ ATV-DVWK Merkblatt M 153

⁴⁶ „Gemäß RiStWag ist bei den Einleitungen aus dem Flurgraben darauf zu achten, ob eine nachteilige Veränderung des Grundwassers zu besorgen ist. Mit einem DTV über 15.000 Kfz (an der Einleitstelle Autobahnböschung im Bereich Steinacher Straße) und einer Fließzeit zwischen einer Einleitstelle und der Zone III eines Wasserschutzgebietes (dies ist hier gegeben) sind gemäß RiStWag Abscheider für Leichtflüssigkeiten ggf. mit Rückhaltebecken vorzusehen“, Aquasoil, S. 6, Sept. 2008

⁴⁷ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 9, Sept. 2008. Auf die weiteren Ausführungen der Hydrogeologischen Stellungnahme (Anlage 8. 16) zu den Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Grundwasser in Punkt 7 (hier: Anforderungen an die Einleitung von Oberflächenwasser) wird hingewiesen.

⁴⁸ Auf die Daten zur Ausführung der Hydrogeologischen Stellungnahme wird verwiesen.

⁴⁹ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 9, Sept. 2008

4.9.5 Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Überbauung wird eine Fläche von ca. 13,52 ha für die Schutzgüter Klima und Luft kaum mehr positive Funktionen wahrnehmen. Die unvermeidbare Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchtigkeit) stellt jedoch wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen keine bedeutsame Beeinträchtigung für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region dar.

Eine Lufthygienische Untersuchung (Anlage 8.7) wurde von der Firma iMA, Richter und Röckle, Niederlassung Stuttgart erstellt. Im Hinblick auf die Lufthygiene wird keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert⁵⁰.

Negative Auswirkungen auf die Klima- und Luftqualität im Plangebiet werden durch Neuanpflanzungen von Gehölzen und Sträuchern sowie durch Begrünung der neuen Gebäude und Parkplätze (besonders Dachbegrünung) minimiert bzw. ausgeglichen.

Die angeführten Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen des Lufthaushaltes für die Region weitgehend aus.

4.9.6 Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

Das durch das Vorhaben betroffene Plangebiet befindet sich innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Qualität. Das Landschaftsbild ist bereits beeinträchtigt und in seiner Wertigkeit als vergleichsweise gering einzustufen. Belebende landschaftliche Strukturelemente sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. 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 entlang der Geltungsbereichsgrenze und des Straßenraumes sowie durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Parkplatzflächen (Grünstreifen zwischen den Stellplätzen) lassen sich die vorhabensbedingten Verluste strukturierender Elemente weitgehend kompensieren.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Erholungsmöglichkeiten vorhanden.

Das Vorhaben hat keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind aufgrund des Verlustes von Flächen einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Bedeutung als gering einzuschätzen.

⁵⁰ vgl. Kap. 4.7.1 Schutzgut Mensch, Lufthygiene

4.9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Kulturgüter**

Es bestehen bisher keine Hinweise auf Denkmale und Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich in der Ortslage von Steinach Gebäude die in der Denkmalliste eingetragen sind.

Die in der Denkmalliste dargestellten Gebäude befinden sich an der Steinacher Straße am südlichen Ortsrand von Steinach und sind so von dem Einrichtungszentrum durch den gesamten Baubestand abgetrennt. Zudem wird das Einrichtungszentrum an seiner Südgrenze durch einen begrünten Lärmschutzwall abgeschirmt. Im direkten Umfeld der genannten Kulturgüter werden keine Veränderungen veranlasst. Die geplante Verlagerung der Anbindung Mühlweg nach Osten stellt sogar eine städtebauliche Verbesserung dar, da so die Möglichkeit besteht die gesamte Anlage des Steinacher Schlosses zumindest nach Osten durch einen baulichen Abstand aufzuwerten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Kulturgüter werden nicht erwartet.

- **Siedlung**

Durch das Einrichtungszentrum, die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg - Ebersfeld, die Autobahn BAB A 73 und die geplante S-Bahn Ausbaustrecke Nürnberg - Forchheim befindet sich das Dorfgebiet Steinach zunehmend in einer städtebaulichen Insellage. Diese Entwicklung ist jedoch aufgrund der Darstellung von Sonderbauflächen etc. im Flächennutzungsplan vorprogrammiert. Eine Siedlungsentwicklung von Wohnstandorten ist durch die bestehende verkehrliche Situation und den bestehenden Gewerbestandorten zumindest auf dem Standort des Einrichtungszentrums nicht empfehlenswert.

Die Insellage des Ortsteils Steinach wird durch das geplante Einrichtungszentrum noch verstärkt. Weitere erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung von Steinach werden nicht erwartet.

- **Sachgut Landwirtschaft**

Die wirtschaftlichen Einbußen an landwirtschaftlicher Fläche werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert.

Das Einrichtungszentrum Fürth-Steinach verstärkt die Insellage des Ortsteils Steinach; ansonsten hat es keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“.

4.9.8 Wechselwirkungen

Durch die Errichtung des Einrichtungszentrums und dem prognostizierten höheren Verkehrsaufkommen wird die Qualität der Luft beeinträchtigt. Es bestehen somit unvermeidbare Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Luft/ Klima und Mensch. Diese Wechselwirkungen sind nicht zu minimieren. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt besitzen die genannten Wechselwirkungen durch das höhere Verkehrsaufkommen geringe nachteilige Bedeutung für das Schutzgut Luft/ Klima und Mensch.

4.10 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)

Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:

Im Vorfeld der Planung wurden diverse Standortalternativen untersucht mit dem Ergebnis, dass andere Standorte für ein so großes Vorhaben mit der erforderlichen regionalen Verkehrsanbindung nicht verfügbar sind.

„...Ergebnis ist, dass solche geeignete Standorte im Stadtgebiet nicht vorhanden sind“(Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens für die Errichtung eines Einrichtungszentrums in Fürth- Steinach an der BAB A 73, S. 16, 17, Mai 2003).

Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage bestehen somit nicht.

Alternative Bebauungskonzepte

Aufgrund der Dimensionen des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie der zu erwartenden Veränderung der Verkehrsströme wurde die Maßnahme als raumbedeutsam eingestuft und war daher mit den Erfordernissen der Raumordnung abzustimmen.

Mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003⁵¹ wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens für die Ansiedelung eines Möbeleinrichtungshauses mit einem SB-Möbelmarkt und eines Bau- Heimwerker- und Gartenmarktes eine landesplanerische Beurteilung abgegeben, deren Aussagen vollinhaltlich in die Planung übernommen wurden. Die Gliederung des Plangebietes mit Baukörpern, Erschließungsanlagen, Stellplätzen und Grünflächen wurde in der Überarbeitung insofern weiterentwickelt, dass nun für das Einrichtungszentrum durch die Anordnung der Baukörper und Stellplätze eine zentrale Erschließung von Süden nach Norden ermöglicht wird.

Da dieses Bebauungskonzept auch eine Erschließung weiterer im Norden angrenzender Bauflächen ermöglichen könnte wurden die vorhergegangenen Alternativen nicht weiter verfolgt.

4.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Ermittlung von Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf bildet die Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth vom 22.11.2000 mit den Grundsätzen für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen.

Diese biotop- und nutzungsspezifische Werteliste „dient der formalisierten, quantitativen Erfassung der Ausgleichs- und Eingriffsflächen. Sie enthält die flächengebundenen, durchschnittlich ausgeprägten Funktions- und Werteelemente des jeweils betrachteten Biotop- und Nutzungstyps, ausgedrückt als Werteindex.

Für die untersuchten Schutzgüter und die jeweiligen Auswirkungen der Planung lassen sich teilweise, aus Ermangelung vertiefender Untersuchungen nur abschätzende Angaben machen. Dementsprechend können die zu erwartenden Beeinträchtigungen zwar formuliert, aber nicht alle durch Datenmaterial konkretisiert werden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse bestehen jedoch keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen, so dass weitere tiefergehende Untersuchungen unverhältnismäßig erscheinen.

⁵¹ Die landesplanerische Beurteilung liegt als Anlage (8.11) dem Bebauungsplan bei.

4.12 Zusammenfassung und weitere Vorgehensweise

4.12.1 Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

- **Auswirkungen auf Menschen:**

Durch den Betrieb des Einrichtungszentrums Fürth-Steinach im Bebauungsplangebiet erhöhen sich für die angrenzende schutzbedürftige Bebauung die Geräuschmissionen. Die Beeinträchtigungen zur bebauten Ortslage Steinach durch die Betriebsgeräusche einschließlich Kunden- und Lieferverkehr können durch geeignete aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwall/ Schallschutzwand) und die Festsetzung der max. Schallleistungspegel der Lüfter und den Lärmschutznachweis zum Bauantrag auf ein verträgliche Maß gemindert werden. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. in den entsprechenden Gutachten, die als Anlage der Begründung beigelegt sind, behandelt.

Der Öffnungszeitraum beider Märkte wurde in den Schalltechnischen Untersuchungen von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr angesetzt.⁵² Deshalb wurden für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ keine Parkbewegungen in Ansatz gebracht. Mögliche Lärmschutzkonflikte, durch eine Verlängerung der Öffnungszeiten, sind ggf. im einem nachgelagerten Verwaltungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) durch entsprechende Auflagen zu bewältigen.

Durch den Betrieb und insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kunden und Zulieferer) ist zeitweise mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffemissionen zumindest im Plangebiet zu rechnen. Im Rahmen des lufthygienischen Gutachtens wurde jedoch festgestellt, dass diese Erhöhungen aber innerhalb der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Grenzwerte liegen und somit nur für eine geringe Verschlechterung des Ist-Zustandes sorgen. „In den Ortschaften Herboldshof und Steinach werden die Grenzwerte für alle relevanten Luftschadstoffkomponenten sowohl im Nullfall als auch im Planfall (z.T. deutlich) eingehalten. In den Ortschaften Steinach und Herboldshof wird es demzufolge durch die Realisierung des geplanten Einrichtungszentrums nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen, die im Sinne des § 3 BImSchG (9/) geeignet sind, nach Art, Dauer oder Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“⁵³.

- **Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:**

Durch den Neubau des geplanten Einrichtungszentrum Fürth-Steinach gehen keine wertvollen Gehölzbestände oder sonstige Flächen mit wesentlicher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz verloren⁵⁴. Es werden ausschließlich Abstandsgrünflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2.000 m² überplant. Ansonsten werden überwiegend ackerbaulich und erwerbsgartenbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe können gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch in vollem Umfang innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Um die nachhaltigen Beeinträchtigungen bzw. den Totalverlust der Funktion von Natur und Landschaft und den sich daraus ergebenden Kompensationsumfang qualitativ und hinreichend quantitativ darstellen zu können und nachhaltig auszugleichen erscheint es erforderlich, den Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen Boden mit stärkerem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen.

Der Eigentümer der Flächen hat sich auf freiwilliger Basis dazu bereit erklärt, in Abstimmung mit der Stadt Fürth, auf eigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches weitere Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (vgl. Punkt 4.12.2 hier: „Maßnahmen außerhalb des Plangebietes“).

⁵² Vgl. Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 13, 19.09.2008

⁵³ Lufthygienische Untersuchungen, Seite 24, IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004

⁵⁴ Der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan zur Ermittlung der Erforderlichkeit von Befreiungsvoraussetzungen gem. § 62 BNatSchG und zur Konzeption der planexternen Maßnahmen wurden berücksichtigt.

- **Auswirkungen auf Böden:**

Durch Versiegelung, Überbauung und Umlagerung werden Böden in einer Ausdehnung von insgesamt 15,1 ha (ohne Flächenanteil der Planfeststellung) in Anspruch genommen. Das Vorhaben stellt aufgrund des flächenhaften Verlustes bzw. Teilverlustes der ökologischen Bodenfunktionen insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens dar. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der betroffenen Böden wird die Beeinträchtigung in diesen Bereichen jedoch als vertretbar und z.T. ausgleichbar (s.o.) eingestuft.

Die Böden im Untersuchungsraum sind – soweit sie nicht gegenwärtig bereits versiegelt sind – durch eine intensive Bearbeitung gekennzeichnet und weisen geringe Ertrags- und Filterfunktion auf. Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen. Hier werden versickerungsfähige Beläge eingesetzt bestehend aus wasser- und luftdurchlässigem Pflaster und Rasengittersteinen. Die gewählten Materialien führen zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen.

Eine weitere Minimierung der Bodenversiegelung ist nicht beabsichtigt, da aus bodengeologischen Gründen und auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers der Bau einer Tiefgarage als sehr problematisch zu betrachten ist. Die nicht zu überbauenden Flächen sind zur Anlage von Grünflächen vorgesehen, so dass hier nach Abschluss der Baumaßnahme eine Regeneration der Bodenfunktionen eingeleitet wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht ganz ausgleichbar und damit mit entsprechendem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen.

- **Auswirkungen auf das Wasser:**

Unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet (im Rahmen der Probebohrungen wurden Grundwasserflurabstände zwischen 0,50 m und 1,50 m festgestellt) ist die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet durch die Bebauung beeinträchtigt. Durch die Neuversiegelung geht unter Berücksichtigung des versickerungsfähigen Anteils eine Infiltrationsfläche von ca. 100.000 m² für die Grundwasserneubildung dauerhaft verloren. 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. 12,5 ha vorgesehene Versiegelung von Flächen. Es sind dauerhaft keine wasserwirtschaftlich erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten. Auf die Ausführungen der Hydrogeologischen Stellungnahme (AQUASOIL, 09. 2008 / Anlage 8. 16) zu den Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Grundwasser in Punkt 7 wird hingewiesen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser, hier besonders die Grundwasserneubildung, ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar. Mit den im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens formulierten Grundsätzen zur Sicherstellung der genutzten Grundwasservorkommen als auch zur Optimierung der Versickerungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse und der unterschiedlichen Gefährdungspotenzialen wird dem Schutzgut Wasser jedoch Rechnung getragen und die Beeinträchtigung als vertretbar und z.T. ausgleichbar eingestuft.

Im Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich von Herboldshof die Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) Knoblauchsland. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise (ca. 100 m) in der weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlage bei Herboldshof. Eine künstliche Beeinflussung der hydrodynamischen Verhältnisse ist durch die Wasserwerksbrunnen nicht auszuschließen⁵⁵. Die Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet in den Städten Fürth und Nürnberg für die öffentliche Wasserversorgung des Knoblauchslandes vom 15. Juli 1993 (Schutzgebietsverordnung) zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist hier zu beachten. Entsprechende Auflagen und Bedingungen zum Schutz des Trinkwassers werden im konkreten Rechtsverfahren festgelegt. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der Schutzgebietsverordnung wurde mit Schreiben des Ordnungsamtes der Stadt Fürth vom 14.05.2008 erteilt.

⁵⁵ Es wird auf die Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, Aquasoil, September 2008 verwiesen. (Anlage 8.16)

Die Kapazitäten zur Abwasserbeseitigung reichen nicht aus. Die Zustimmung zur Ableitung des Schmutzwassers kann erst erfolgen, wenn die entsprechenden Entlastungsanlagen gebaut bzw. saniert sind und den Regeln der Technik entsprechen. Dies wird letztendlich im Baugenehmigungsverfahren zu klären sein.

- **Auswirkungen auf Klima und Luft:**

Der Neubau des Einrichtungszentrums führt zur Überbauung einer Gesamtfläche von ca. 13,2 ha (ohne den Flächenanteil der Planfeststellung), 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. Die Lufthygienische Untersuchung (Anlage 8.7) von der Firma iMA, Richter und Röckle, Niederlassung Stuttgart stellt fest, dass diese Erhöhungen aber innerhalb der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Grenzwerte liegen und nur für eine geringe Verschlechterung des Ist-Zustandes im Plangebiet sorgen.

- **Auswirkungen auf die Landschaft und natürliche Erholungseignung**

Durch die neuen baulichen Anlagen des Einrichtungszentrums mit seinen Parkplätzen kommt es zum Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne natürliche Erholungseignung. 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. Durch Neuanlage von Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenze und des Straßenraumes sowie durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Parkplatzflächen (Grünstreifen zwischen den Stellplatzreihen) lassen sich die vorhabensbedingten Verluste strukturierender Elemente weitgehend kompensieren. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist aufgrund des Verlustes von Flächen einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Bedeutung als gering einzuschätzen.

- **Auswirkungen auf Kulturgüter**

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

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich in der Ortslage von Steinach Gebäude die in der Denkmalliste eingetragen sind. Diese befinden sich an der Steinacher Straße am südlichen Ortsrand von Steinach und sind so von dem Einrichtungszentrum durch den Ort selbst abgetrennt. Im unmittelbaren östlichen Nahbereich des Steinacher Schlosses befindet sich innerhalb der Ummauerung der Neubau eines Tonstudios, wodurch die ehemals freie Blickbeziehung zum Schloss von Osten aus, gestört wird. Im direkten Umfeld der genannten Kulturgüter werden keine Veränderungen veranlasst. Durch den am südlichen Rand des Geltungsbereiches geplanten (bzw. erforderlichen) begrünten Lärmschutzwall wird das Einrichtungszentrum und der Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt in Richtung des Ortsteils Steinach auch optisch abgeschildert.

Mit negativen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Die geplante Verlagerung der Anbindung Mühlweg nach Osten stellt sogar eine städtebauliche Verbesserung dar, da so die Möglichkeit besteht die gesamte Anlage des Steinacher Schlosses zumindest nach Osten durch einen baulichen Abstand aufzuwerten.

- **Auswirkungen auf die Landwirtschaft:**

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftlich und erwerbsgartenbaulich genutzte Flächen in einer Größenordnung von ca. 10,9 ha (vgl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Verlust wurde im Rahmen des Flächenkaufs finanziell ausgeglichen.

Der vorhabenbedingte Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die das Knoblauchsland prägenden, ist jedoch als verbleibender Konflikt zu werten, da im Untersuchungsraum keine entsprechenden Freiflächen zur Kompensation zur Verfügung stehen.

4.12.2 Beurteilung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen

Vermeidungsmaßnahmen

Im Hinblick auf die geplante weitgehende Neugestaltung des Plangebietes bestehen keine Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Minderungsmaßnahmen

(Oberflächenwasser: Versickerung, Verdunstung, Retention)

Der Bucher Landgraben als Vorfluter besitzt keine Aufnahmekapazitäten mehr. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund des flurnah angetroffenen Grundwassers als gering einzustufen. Über die folgenden Maßnahmen hinausgehende weitergehende Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser der versiegelten Flächen sind aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht möglich⁵⁶.

„Die nachstehend geplanten Minderungsmaßnahmen führen dazu, dass in den „Bucher Landgraben“ der als Vorfluter zur Verfügung steht, nur der rechnerisch vorgegebene Drosselabfluss eingeleitet wird, wodurch immer eine ausreichende Retentionskapazität vorhanden ist“ (Berechnung WMB Architekten).⁵⁷

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Verwendung sickerfähiger Beläge**
„Auf der Stellplatzanlage außerhalb des Wasserschutzgebietes ist breitflächige Versickerung erforderlich. Gewählt wurden für Fahrflächen: Pflaster mit dichten Fugen $\psi_m = 0,75$; gewählt für Parkflächen wasser- und luftdurchlässiges Ökopflaster („Ökopor“ o. glw.) $\psi_m = 0,25$; in der Parkflächen zusätzlich Rasengitterstein-Streifen jeweils am Pflanzstreifen mit $\psi_m = 0,15$. Hauptstraßen und Verbindungsstraßen zum öffentlichen Straßenland werden asphaltiert.“
- **Begrünung von Dachflächen**
„Es werden bewachsene Dächer mit extensiver Begrünung gewählt, Dachflächen mit geringem Gefälle (1%), Rückstauentwässerung und Retentionsschicht bestehend aus humusiertem Granulat 12,0 cm dick (Ablaufbeiwert 0,3).“
- **Rigolen / Retention der Parkflächen**
„Für die Entwässerung der Parkplätze außerhalb des Wasserschutzgebietes wird deshalb vorgeschlagen, wie geplant, Rasengittersteine zur Minimierung der Oberflächenwasserableitung vorzusehen, jedoch zur Gewährleistung einer belebten begrünten Bodenzone vergleichbaren Reinigungsleistung eine karbonathaltige Sandschicht mit einer Mächtigkeit von 30 cm als Gütefilter unter die Rasengittersteine einzubauen“⁵⁸.
- **Grünflächen und Pflanzflächen**
„Alle Pflanzflächen zwischen den Parkflächen und alle Randeingrünungen und sonstigen Grünflächen werden muldenförmig ausgeführt, Stauwasser wird über Gräben mit Regenabfluss in das Entwässerungssystem eingebunden.“
- **Verdunstung**
„Die gewählte Ausführung der bewachsenen Dächer und das System der Sickersteine gewährleisten eine hohe Speicherung im oberflächennahen Bereich, die gleichzeitig in den Monaten mit Starkregenfällen temperaturbedingt zu einer schnellen Verdunstung führt.
Das von der Gesellschaft für Umwelt- und angepasste Technologie e.V. entwickelte Dachsystem, welches hier zur Anwendung kommt, garantiert eine in Messreihen nachgewiesene Verdunstung von 200 mm/a. Das entspricht 25

⁵⁶ Es wird auf die Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, Aquasoil, September 2008 verwiesen. (Anlage 8.16)

⁵⁷ wmb Architekten, Berlin, Schreiben vom 26.01.2004

⁵⁸ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 8, Sept. 2008

– 30 % des Jahresniederschlages in der Region. Die erreichte Verdunstungsrate trägt zusätzlich zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

▪ **Schutz vor Vernichtung und Vergeudung von Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Planungsgebietes sollte vermieden werden.

Neben der Begrünung von Dachflächen in einer Größenordnung von ca. 24.750 m² und 50% des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes, durch die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien im Bereich der Kundenstellplätze und durch die Anlage eines naturnah gestalteten und für Kinder gesicherten Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von ca. 1.000 m³ (Berechnung durch GAUFF INGENIEURE) wird eine Retention bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen ermöglicht.

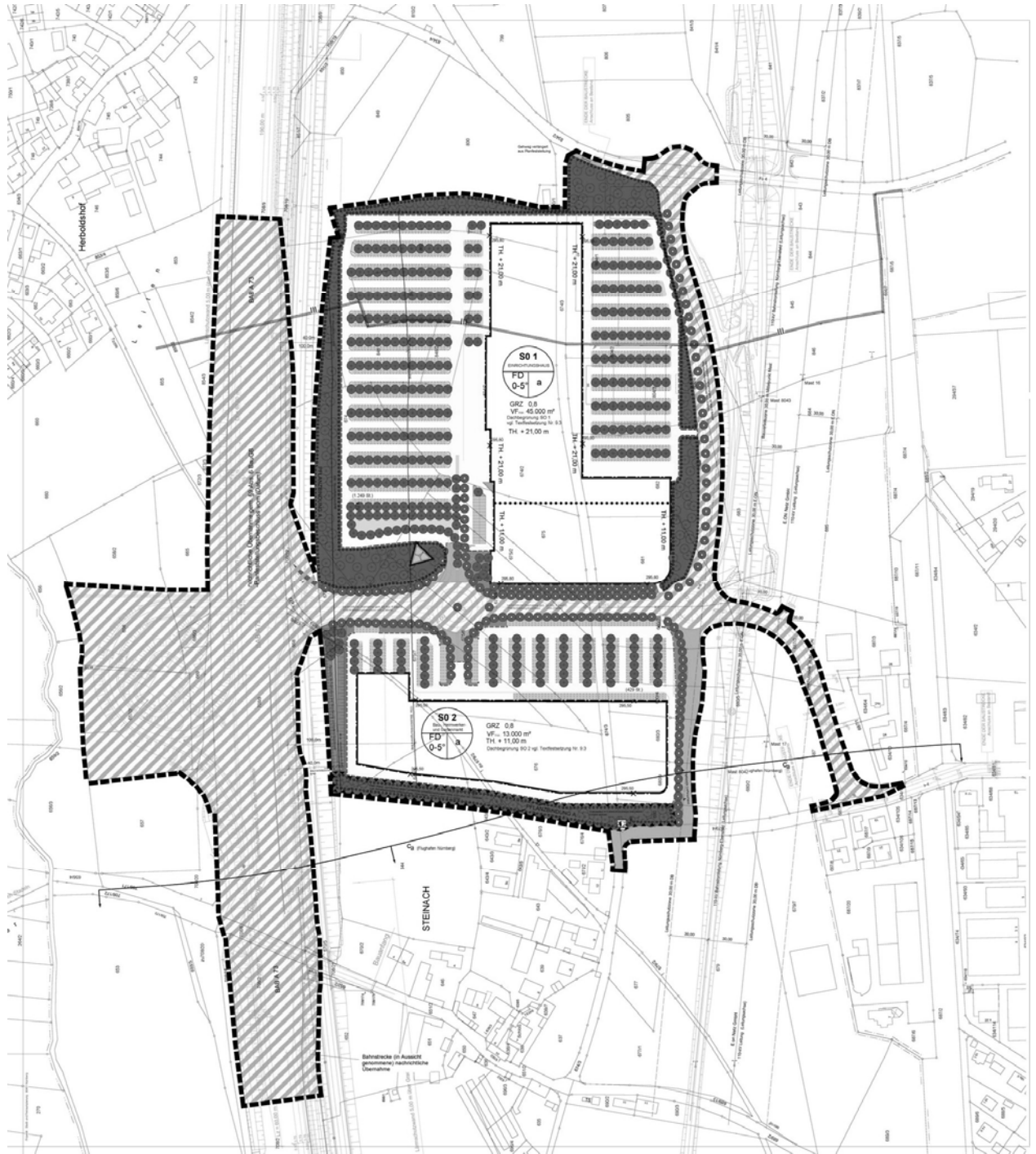
Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutz)

Zur Ermittlung von Art, Umfang und Erheblichkeit des zu erwartenden Eingriffs sowie zur Darstellung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan erstellt. Grundlage für die Ermittlung von Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf bildet die Naturschutzkostenerstattungsatzung der Stadt Fürth vom 20.12.2000.

Der Eingriff wird durch die Bilanzierung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu über 100 % ausgeglichen.

Über den erforderlichen Ausgleich hinaus und um die nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktion von Natur und Landschaft nachhaltig auszugleichen hat sich der Eigentümer der Flächen zusätzlich auf freiwilliger Basis dazu bereit erklärt, in Abstimmung mit der Stadt Fürth, auf eigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches weitere Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Innerhalb des Plangebiets sind im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen des Einrichtungszentrums Fürth-Steinach folgende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen:



- **Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume**

Zur Begrünung der Stellplatzflächen werden im Bereich des SO 1 „Einrichtungshaus“ insgesamt ca. 288 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Im Bereich des SO 2 „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ werden insgesamt ca. 66 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden müssen überwiegend hochwachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste). Die Begrünung der Stellplätze erfolgt mit 1 Baum / 6 Stellplätze, so dass eine gleichmäßige Durchgrünung der Außenanlagen erreicht wird. Zur Eingrünung des Straßenraumes werden 125 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden überwiegend hochwachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste). Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung wird pro 50 m² ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt.

- **Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher**

Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen werden teilweise mit heimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste) bepflanzt. Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung wird pro m² ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt. Zusammen mit den o. g. Baumpflanzungen wird damit die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen geschaffen.

- **Dachbegrünung**

Die Dachflächen des SO 1 „Einrichtungszentrum“ werden auf einer Fläche von ca. 24.750 m² extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation nach Absprache mit der Stadt Fürth begrünt.

Die Dachflächen des SO 2 „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ werden zu 50% nach Absprache mit der Stadt Fürth extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation begrünt.

- **Lärmschutzwand/- wandbegrünung**

Zur Begrünung des Lärmschutzwalles wird pro 50 m² ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt. Zusätzlich wird pro m² ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt.

Die Lärmschutzwand soll mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) begrünt werden.

- **Maßnahmen zum Artenschutz**

Auf der Außenseite der Lärmschutzwand sind zur Schaffung von Niststätten für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie von Sommerquartieren für Fledermäuse geeignete Nistkästen sowie Fledermaus-Flachkästen anzubringen. Diese werden regelmäßig gereinigt und gewartet. Diese Maßnahme dient durch die Schaffung dauerhafter Teillebensräume für die o.g. Tierarten dem Artenschutz..

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der naturschutzrelevanten Vogelarten und Baubzeitbeschränkung in den Monaten April – Juli zur Vermeidung von Störungen der Freiflächenbrüter während ihrer Brutzeit⁵⁹.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt

- **Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**

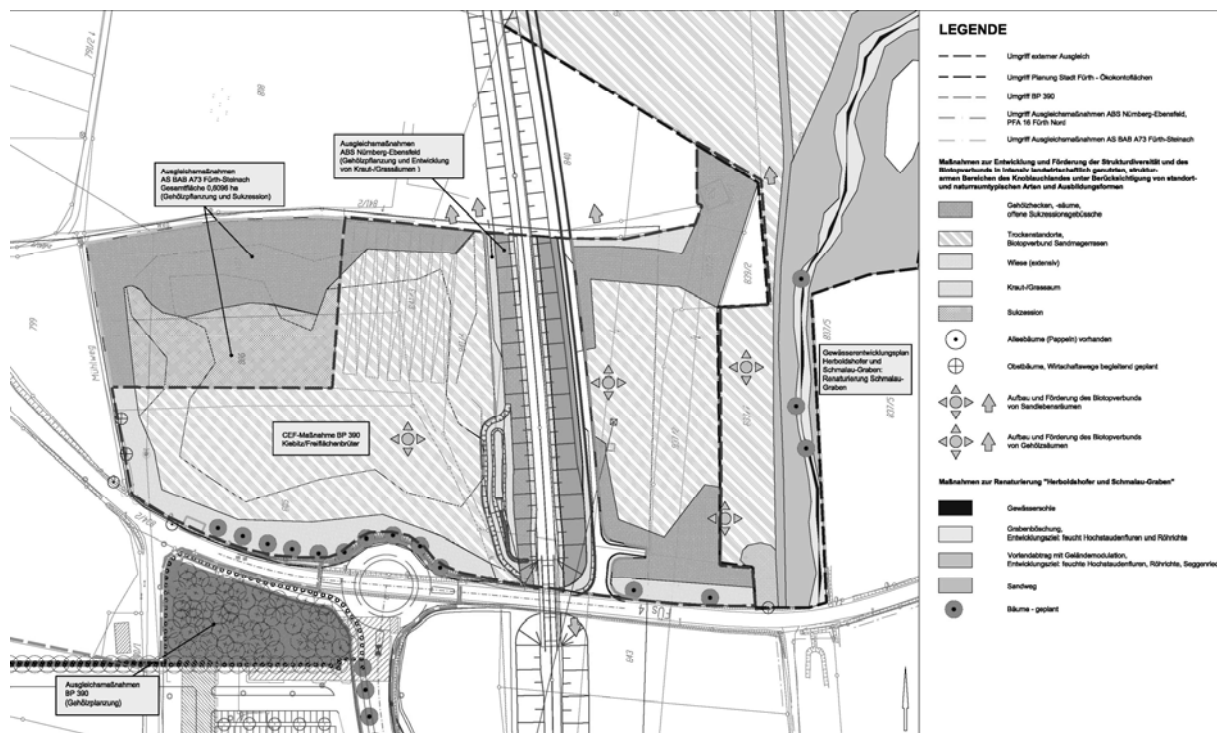
Aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG wird zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Vermeidung einer Gefährdung lokaler Populationen als vorgezogene Maßnahme die Neuschaffung von Habitaten für Freiflächenbrüter erforderlich: „Auf einer ca. 1,32 ha großen Fläche ist die Anlage von Trockenstandorten und extensiv genutzten Wiesen durch Umwandlung von Ackerflächen vorgesehen. Dazu wird der Oberboden partiell abgeschoben. Von Bedeutung für die Ansiedlung von Freiflächenbrüter sind weitgehend gehölzarme, offene Flächen mit lückiger und sehr kurzer Vegetation. Die Entwicklung/Pflege dieser Flächen erfolgt durch Mahd. Der Maßnahmenbereich steht in einem räumlichen Bezug und in einer direkten funktionalen Beziehung zum Ort des Eingriffs. Die Maßnahme dient der Förderung der Strukturdiversität und des Biotopverbunds in intensiv landwirtschaftlich genutzten, strukturalmen Bereichen des Knoblauchlandes unter Berücksichtigung von standort- und naturraumtypischen Arten. Hierdurch wird auch der Biotopverbund zu den unmittelbar östlich angrenzenden, geplanten städtischen Ausgleichsflächen für das Ökokonto hergestellt“⁶⁰.

⁵⁹ Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S.3, Mai 2008

⁶⁰ Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S.3, Mai 2008

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

Gemäß den Vorschlägen der Stadt Fürth (Stadt Fürth. 12.02.2004) wird in Verbindung mit den im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten erforderlichen Maßnahmen in dem nördlich der Herboldshofer Straße (FÜ 4) angrenzenden Agrarraum auf Fl.-Nrn. 805; 806; 807; 837/2; 837/3; 840/3; 841; 841/3; 841/4; 842 auf einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 3,25 ha, zur Entwicklung und Förderung der Strukturdiversität und des Biotopverbunds in intensiv landwirtschaftlich genutzten, strukturarmen Bereichen des Knoblauchlandes unter Berücksichtigung von standort- und naturraumtypischen Arten- und Ausbildungsformen die Anlage einer Feldgehölzinsel, die Pflanzung von Gehölzhecken, Gehölzsäume und offener Sukzessionsgebüsche, die Entwicklung von Trockenlandstandorten im Biotopverbund Sandmagerrasen und die Anlage extensiv genutzter Wiesen geplant. Weiter werden die bestehenden Pappeln entlang der Herboldshofer Straße ergänzt und Obstbäume zur Begleitung der Wirtschaftswege gepflanzt.



Ausgleich nördlich der Herboldshofer Straße⁶¹

Insgesamt werden 0,61 ha für den Ausgleich der Straßenbaumaßnahme (Autobahnanschluss) eingeplant.

⁶¹ Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planblatt, Mai 2008

- **Funktion der Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutz)**

Die o. g. Pflanzmaßnahmen im Plangebiet gleichen einen Teil des vorhabensbedingten Biotopverlustes aus. Es werden Grünflächen mit einem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern geschaffen, die zu einer hohen Durchgrünung des Plangebietes beitragen.

Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten und durch die Anlage der Dachbegrünung mit trockenheitsverträglicher Vegetation nach Absprache mit der Stadt Fürth entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen (Trittsteine zur Vernetzung) für den Arten- und Biotopschutz im besiedelten Raum übernehmen werden. Kleinräumige Biotopfunktionen übernimmt zudem die Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung. Ergänzend werden durch die speziellen Artenschutzmaßnahmen die faunistischen Habitatstrukturen, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, aufgewertet.

Die Pflanzmaßnahmen tragen zu einem Ausgleich der Beeinträchtigung von Lokalklima und Lufthygiene bei. Insbesondere der hohe Baumanteil und die Dachflächenbegrünung übernimmt durch sein klimawirksames Grünvolumen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die mittel- bis langfristig zunimmt. Auf das Mikroklima wirken sich darüber hinaus auch die Strauchpflanzungen und die vertikalen Begrünungen aus. Die Gestaltung der Außenanlagen und die Eingrünung des Einrichtungshauses bindet das Plangebiet in die Umgebung ein und gleicht damit die Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild teilweise aus.

Durch die Maßnahmen in dem nördlich der Herboldshofer Straße (FÜ 4) angrenzenden, strukturverarmten Agrarraum auf Fl.-Nrn. 805; 806; 807; 837/2; 837/3; 840/3; 841; 841/3; 841/4; 842 auf einer Gesamtfläche von ca. 3,25 ha (davon 1,32 ha für das Bauvorhaben „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“) lässt sich zusätzlich der Biotopverbund zu den unmittelbar östlich angrenzenden, geplanten städtischen Ausgleichsflächen für das Ökokonto herstellen.“

Ausgleichsmaßnahmen (Sachgüter)

Die wirtschaftlichen Einbußen durch den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert.

4.12.3 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Der Vorhabenträger hat aufgrund seiner Erfahrungen im Betrieb großflächiger Einrichtungszentren sowie auf Basis der verfügbaren Marktdaten festgestellt, dass im Großraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen im Vergleich zum sonstigen Bundesgebiet Chancen insbesondere für den profitablen Betrieb eines Möbelhauses bestehen. Nach ausführlicher Standortsuche im Großraum (auf Punkt 4.4.2 wird verwiesen) stellte sich der Standort westlich des Gewerbegebietes Schmalau in Fürth als am besten geeignet heraus. Dementsprechend erfolgte auch bereits im Flächennutzungsplan eine Darstellung von Sonderbauflächen.

Gemäß dem Gutachten zu den ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen des Raumordnungsverfahren (GFK PRISMA INSTITUT, Büro Nürnberg, Mai 2003 und Oktober 2008) wurde nach Prüfung der Standortsituation und der Anforderungen an die Integriertheit des Standortes festgestellt, dass es sich bei dem Projektgrundstück um eine in der Handlungsanleitung des LEP definierte Ortsrandlage und damit um einen integrierten Standort handelt. „Der Standort des Projektvorhabens zeichnet sich nach Realisierung der Planungen durch seine sehr gute Erreichbarkeit aus. Dies trifft sowohl auf den ÖPNV wie auch auf den Pkw- orientierten Individualverkehr zu. Die Nähe zu den umliegenden und zum Teil angrenzenden Wohn- und Gewerbebeständen zeigt die städtebauliche integrierte Lage, auch wenn es sich per Definition um eine Ortsrandlage handelt“.

Die Bestandsanalyse zeigt, dass die Schutzgüter im Plangebiet bereits hohe Beeinträchtigungen aufweisen und insgesamt geringe Wertigkeiten besitzen.

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, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter nur in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen.

Das Schutzgut Mensch wird durch ein Schallschutzgutachten und ein lufthygienisches Gutachten besonders behandelt und u.a. durch die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der Grenze nach Steinach berücksichtigt.

Die wirtschaftlichen Einbußen durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert. Bestimmte Beeinträchtigungen, wie die Auswirkungen von Lärm, Abgasen, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet. Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünplanung tragen dazu bei, die visuellen Wirkungen der geplanten baulichen Anlagen in Bezug zur Umgebung zu minimieren.

Die Beeinträchtigungen in den Schutzgütern sind mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Wasser, bzw. dem Sachgut Landwirtschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet weitgehend ausgleichbar. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht kompensierbar. Auf die Ausführungen der Hydrogeologischen Stellungnahme (AQUASOIL, 10. 2008/ Anlage 8.16) zu den Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Grundwasser wird hingewiesen.

Nach Umsetzung der dargestellten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt gem. der Naturschutzkosten-erstattungsatzung der Stadt Fürth vom 20.12.2000 ein Ausgleichsguthaben von 5.636 Wertpunkten für die Maßnahme SO-„Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“. Darüber hinaus werden neben den notwendigen Ausgleich aufgrund der Ergebnisse der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung auf freiwilliger Basis, in Absprache mit der Stadt Fürth, weitere Maßnahmen durchgeführt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die somit erzielte deutliche Überkompensation, der Umfang und die Massivität der (geplanten) Eingriffe ausgeglichen werden.

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

Insgesamt kann somit von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.

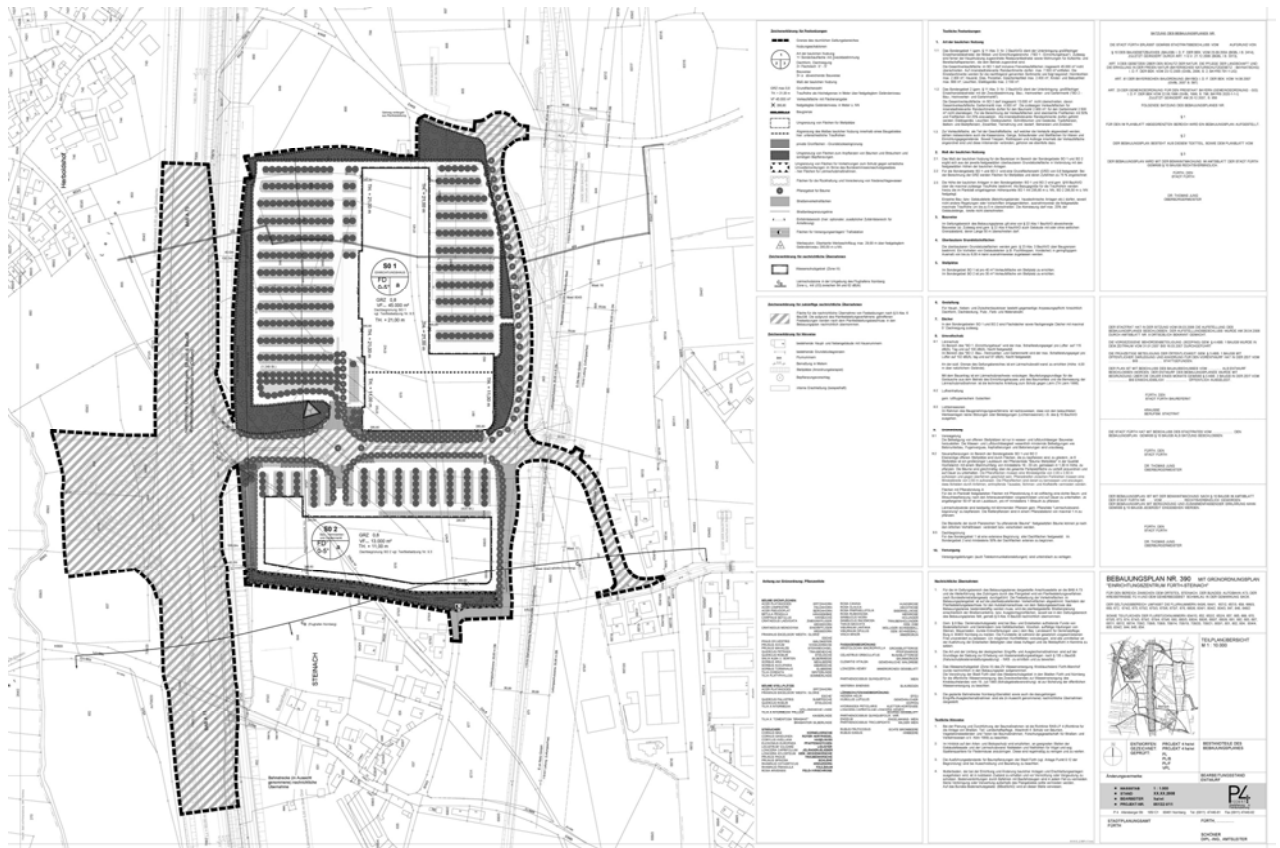
4.12.4 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung entsteht. Es sollen so unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen möglichst früh erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe angewandt werden.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen (Der Bucher Landgraben als Vorfluter besitzt keine Aufnahmekapazitäten mehr. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund des flurnah angetroffenen Grundwassers als gering einzustufen) können bei nicht ausreichender Versickerung des Oberflächenwassers erhebliche negative Auswirkungen eintreten. Aus diesem Grunde ist die Funktionsfähigkeit der festgelegten Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Retention des Oberflächenwassers regelmäßig sowie besonders nach Starkregenereignissen zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitoring bestimmt die Kommune selbst. Dazu sind weitere Ermittlungen bzw. Abstimmungen mit Fachbehörden erforderlich.

5 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Stand 08.10.2008)

Bei der Bestimmung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden u. a. die Flächenangaben (hier: Verkaufsflächen) der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken (Raumordnungsbescheid vom 12.12.2003) herangezogen. Unter Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Aspekte wird dazu eine adäquate Festlegung der Traufhöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in zwei Sondergebiete für einen großflächigen Handelsbetrieb (SO 1 „Einrichtungshaus“ und SO 2 für einen „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“) mit zusammen 13,52 ha.

Auf der Grundlage der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken bezüglich der Ansiedlung eines Einrichtungshauses in Fürth/Steinach vom 12.12.2003 werden ca. 9 ha des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Sondergebiet „SO - Einrichtungshaus“ (SO 1) im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ca. 4,3 ha als Sondergebiet „Bau- Heimwerker-, und Gartenmarkt (SO 2)“ festgesetzt.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf Innenstädte und Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind erstmals 2003 in einem Gutachten der GfK GeoMarketing GmbH untersucht worden. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der untersuchten Innenstädte und Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Da zwischenzeitlich mehr als fünf Jahre vergangen sind, ist die GfK mit Erstellung einer neuen Auswirkungsanalyse beauftragt worden, um festzustellen, ob aufgrund neuer Entwicklungen ei-

ne abweichende Bewertung des Planvorhabens notwendig wird. Die im Oktober 2008 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung⁶² zeigen, dass dies nicht der Fall ist. Danach ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentrums, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch verträglich und städtebaulich unbedenklich. Nach Einschätzung der Stadt beruht diese gutachterliche Bewertung auf einer methodisch einwandfreien und gut nachvollziehbaren Analyse. Die Argumentation der Gutachter, kann wie folgt zusammengefasst werden:

1. Die Gutachter setzen sich mit den klein- und großräumigen Standortbedingungen für das Planvorhaben auseinander und bewerten diese als uneingeschränkt positiv. Sie ermitteln die perspektivischen Einzugsgebiete getrennt für das geplante Einrichtungszentrum und den geplanten Bau- und Gartenmarkt auf Basis der siedlungsstrukturellen und topografischen Gegebenheiten, der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und den daraus resultierenden Zeit/Wegedistanzen sowie insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitigen bzw. zukünftig absehbaren Wettbewerbssituation sowie vor dem Hintergrund der in der Region bestehenden Einkaufsorientierungen bzw. Verhaltensweisen. Für das Einrichtungszentrum gehen die Gutachter von drei Einzugsgebietszonen unterschiedlicher Abschöpfungsintensität aus, nämlich einem Kerneinzugsgebiet (Zone I; modifizierter 20 PKW-Fahrminuten-Radius), einem Naheinzugsgebiet (Zone II; modifizierter 30 PKW-Fahrminuten-Radius) und einem Ferneinzugsgebiet (Zone III; modifizierter 50 PKW-Fahrminuten-Radius). In diesen drei Einzugsgebietszonen leben insgesamt 2,2 Mio. Menschen und das sortimentsspezifische Nachfragevolumen beläuft sich auf ca. 3 Mrd. Euro. Für den geplanten Bau- und Gartenmarkt gehen die Gutachter wegen der im Vergleich zum Einrichtungszentrum intensiveren Wettbewerbssituation von nur zwei Eingebietszonen (Kerneinzugsgebiet und Naheinzugsgebiet) aus. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet rund 445.000 Menschen und das sortimentsspezifische Nachfragevolumen beträgt ca. 607 Mio. Euro.
2. Das Gutachten beschäftigt sich eingehend mit den im Einzugsbereich des Planvorhabens gelegenen Innenstädten und Versorgungsbereichen, in denen es zu städtebaulich relevanten Auswirkungen kommen kann. Es sind dies die Innenstädte von Fürth, Nürnberg und Erlangen sowie der im Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg als zentraler Versorgungsbereich (C-Zentrum) ausgewiesene Mögeldorf Plärrer in Nürnberg. Eine Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche weiterer zentraler Orte unterbleibt, da sie den Gutachtern aufgrund der Lage des Projektstandortes und der großen Entfernung dieser Orte als nicht notwendig erscheint. Das Gutachten enthält eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögeldorf Plärrer. Für alle Bereiche werden Verkaufsflächen und Umsätze aufgeschlüsselt nach Warengruppen sowie die Anzahl und der Marktauftritt der Anbieter mit projektrelevanten Sortimenten ermittelt. Darüber hinaus leisten die Gutachter eine gründliche Bestandsaufnahme der Wettbewerbssituation im sortimentsspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen. Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis⁶³:

„Zusammenfassend stellen unter Wettbewerbsgesichtspunkten erwartungsgemäß die Innenstädte der drei betrachteten Oberzentren FÜRTH, Nürnberg und Erlangen die bedeutendsten Einzelhandelsstandorte – insbesondere hinsichtlich der projektrelevanten Sortimente – dar. Sie besitzen darüber hinaus eine unterschiedlich ausgeprägte, sehr vielfältige und leistungsstarke Einzelhandelslandschaft. Während das Gros der projektrelevanten Fürther Verkaufsflächen auf die Sortimente Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenke/Gardinen entfällt, verfügt Erlangen darüber hinaus über ein umfassendes Angebot in den Bereichen Gardinen, Vorhängen und Zubehör sowie Matratzen. In der Nürnberger Innenstadt hingegen sind alle Sortimente recht ordentlich vertreten, auch wenn meist kleinteilige, spezialisierte Anbieter die Verkaufsflächenausstattung bestimmen. Die Fachabteilungen von Karstadt und Kaufhof dominieren die Sortimente von Haus-, Tisch- und Bettwäsche. Dennoch bleibt zu konstatieren, dass die typischen möbel- und baumarktrelevanten Sortimente in allen drei Städten zunehmend außerhalb der Innenstädte vorgehalten werden. Hier kommen die geänderten Kaufgewohnheiten der Verbraucher ‚zum Tragen‘ und mit ihr die wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.“

⁶² GfK Prisma Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie ein Bau- und Gartenmarkt Fürth-Steinach, Oktober 2008 (nachfolgend: Gutachten)

⁶³ GfK Prisma-Gutachten, S. 39.

3. Zur Bestimmung der durch das Planvorhaben voraussichtlich ausgelösten Umsatzverlagerungen ermitteln die Gutachter die Bruttoumsatzerwartung der geplanten Vorhaben unter Ansatz durchschnittlicher, branchenüblicher Flächenproduktivitäten sowie unter Berücksichtigung der spezifischen Lage des Mikrostandortes, der gegebenen Wettbewerbssituation und den abgegrenzten projektspezifischen Einzugsgebieten. Dabei orientieren sich die Annahmen zur Flächenproduktivität an der Obergrenze des Branchendurchschnitts für großflächige Möbelhäuser. Berücksichtigt werden bei der Ermittlung des voraussichtlichen Umsatzes des Planvorhabens auch die sich abzeichnenden Veränderungen am bisherigen Standort von Möbel Höffner an der Seeackerstraße. Das bestehende Möbel Höffner-Haus mit einer Verkaufsfläche von ca. 25.000 m² wird parallel zur Eröffnung des Planvorhabens schließen. Als Nachnutzung ist derzeit ein Möbel-Abholmarkt vorgesehen. Die Stadt wird rechtlich sicherstellen, dass an dem Standort Seeackerstraße zukünftig nicht mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche für Möbelsortimente (einschließlich Randsortimente) genutzt werden können. Das Gutachten berücksichtigt, dass der gegenwärtige Umsatz des vorhandenen Möbel Höffner-Standorts voraussichtlich vollständig von dem Planvorhaben aufgenommen wird. In dieser Größenordnung sind die Umsätze des Planvorhabens auswirkungsneutral, da der neue Standort hier lediglich an die Stelle des bisherigen Möbel Höffner-Hauses tritt. Auswirkungsrelevant ist daher nur die Umsatzdifferenz zwischen dem neuen und dem alten Standort. Zusätzlich betrachtet das Gutachten auch die möglichen Auswirkungen der angedachten Ansiedlung eines Möbel SB-Marktes mit max. 8.000 m² Verkaufsfläche auf dem Altstandort an der Seeackerstraße. Die perspektivischen Umsätze eines solchen SB Möbelmarktes rechnet das Gutachten den auswirkungsrelevanten Umsätzen des Planvorhabens hinzu. Sollte der SB Möbelmarkt am Altstandort Seeackerstraße nicht realisiert werden, wären die auswirkungsrelevanten Zielumsätze des Planvorhabens entsprechend niedriger und die Umsatzzumlenkungen geringer. In diesem Sinne liegt dem Gutachten eine „worst-case-Betrachtung“ zugrunde. Zusammenfassend kommt das Gutachten bei der Ermittlung der auswirkungsrelevanten Umsätze des Planvorhabens zu folgenden Ergebnissen:

„Für das Einrichtungszentrum und den SB-Möbelmarkt wird nach der Anlaufphase ein perspektivischer Umsatz von zusätzlich ca. 37,9 – 42,2 Mio. Euro p.a. angenommen, wobei das Gros (29,4 bis 32,7 Mio. Euro) durch die nicht innenstadtrelevanten möbelspezifischen Sortimente erwirtschaftet werden wird. Die innenstadtrelevanten Randsortimente werden einen perspektivischen Umsatz von 8,6 – 9,5 Mio. Euro p.a. generieren. Das entspricht einem Umsatzanteil von rd. 22 %.

Der Bau- und Gartenmarkt sollte nach der Anlaufphase über ein Umsatzvolumen von rd. 21,7 – 24 Mio. Euro p.a. verfügen. Auf die nicht innenstadtrelevanten bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente wird demnach ein jährlicher Umsatz von rd. 10 – 11,5 Mio. Euro (rd. 7.600 m² VKF) entfallen, während die innenstadtrelevanten Sortimente einen Umsatz von 11 – 12,5 Mio. Euro (rd. 5.400 m² VKF) generieren werden.

Der zu erwartende auswirkungsrelevante Zielumsatz des gesamten Planvorhabens beläuft sich danach auf rd. 59,6 – 66,2 Mio. Euro.“

4. Die ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermitteln die Gutachter auf Basis des wie skizziert ermittelten auswirkungsrelevanten Umsatzes der geplanten Neuansiedlung, einer näher erläuterten Kaufkraftstrom-Modellrechnung zur möglichen Umsatzrekrutierung des Zielumsatzes sowie der ebenfalls ermittelten Einzelhandels- und Umsatzsituation in den relevanten zentralen Versorgungslagen. Das Gutachten enthält eine detaillierte, nach Sortimenten aufgeschlüsselte Darstellung der erwarteten Umsatzzumlenkungen aus den Innenstädten von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowie aus dem zentralen Versorgungsbereich Mögeldorf Plärrer. Die dabei ermittelten Ergebnisse können als durchaus moderat bezeichnet werden. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sortimenten belaufen sich die Umlenkungseffekte für die Innenstadt von Fürth auf 5,8 %, für die Innenstadt von Erlangen auf 5,0 %, für die Innenstadt von Nürnberg auf 2,7 % und für das Stadtteilzentrum Nürnberg, Mögeldorf Plärrer auf 3,7 %. Bei einer sortimentspezifischen Betrachtung ergeben sich die höchsten Umsatzverlagerungen in dem Sortimentsbereich „Gardinen, Vorhänge, Zubehör, Matratzen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bilder, Rahmen, Poster“. Hier wird der höchste Wert in der Innenstadt von Fürth mit einer erwarteten Umsatzverlagerung von 8,5 – 9,4 % erreicht. In allen übrigen betrachteten Sortimenten und Lagen bleiben die Umsatzverteilungseffekte unterhalb von 7 %.
- Die Gutachter begründen diese geringen Umsatzverteilungseffekte aus den Innenstädten und dem Stadtteilzentrum Mögeldorf Plärrer damit, dass in erster Linie nicht Anbieter in diesen Bereichen vom Markteintritt des Planvorhabens betroffen sein werden, sondern mit diesem vergleichbare Betriebsformen mit vergleichba-

rem Marktauftritt (Verkaufsflächenausstattung, Sortimentstiefe und –breite, gewerblicher Auftritt, etc.), die mit Ausnahme des Anbieters Segmüller in Nürnberg-Mögeldorf ausschließlich außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Innenstädte ansässig sind. Dieses Argument ist vor dem Hintergrund der ausführlichen Darstellung dieser Anbieter im Gutachten plausibel.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzumverteilungseffekte schlussfolgert das Gutachten, dass durch das Ansiedlungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstädte von Fürth, Nürnberg und Erlangen sowie auf das Zentrum Mögeldorfer Plärrer hervorgerufen werden. Eine substantielle Gefährdung des Angebotes an projektrelevanten Waren sei in den untersuchten zentralen Versorgungslagen nicht anzunehmen. Dabei weisen die Gutachter auch darauf hin, dass aufgrund der – im Vergleich zur gesamten Einzelhandelsausstattung der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche – geringen Anzahl der oft kleinflächigen projektrelevanten Anbieter eine Gefährdung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht vorliege und somit auch in dieser Hinsicht nennenswerte negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten seien. Die Stadt hat auf der Grundlage der ausführlichen und methodisch überzeugenden Untersuchung der GfK keinen Anlass, an dieser Einschätzung zu zweifeln.

Danach ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentrums, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch verträglich und städtebaulich unbedenklich.

Um die Innenstadtverträglichkeit⁶⁴ der Nutzungen zu gewährleisten werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Gesamtverkaufsfläche im SO 1 „Einrichtungshaus“ darf max. ca. 45.000 m² nicht überschreiten. Von der Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses dürfen max. 7.500 m² auf innenstadtrelevante Randsortimente (Leuchten/ Elektrogeräte, Gardinen, Bettwaren und sonstigen Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Bürozubehör, Babyabteilung entfallen (vgl. Pkt. 8.11, landesplanerische Beurteilung der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.03). Die Einzelsortimente werden für die nachfolgend genannten Sortimente wie folgt begrenzt: Heimtextilien max. 2.400 m²; Hausrat, Glas, Porzellan max. 2.400 m²; Kinder- und Babyartikel max. 600 m²; Leuchten, Elektroartikel max. 2.100 m².

Die Gesamtverkaufsfläche im SO 2 „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt darf max. ca. 13.000 m² nicht überschreiten, wobei überdachte Freiflächen zu 50% und nicht überdachte Freiflächen zu 25% gerechnet werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes wird auf maximal 4.500 m² begrenzt. Von der Gesamtverkaufsfläche dürfen max. 4.800 m² auf innenstadtrelevante Randsortimente entfallen (vgl. landesplanerische Beurteilung der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003 / max. 2900 m² für den Baumarkt und max. 2500 m² für den Gartenmarkt). Als innenstadtrelevante Randsortimente dürfen geführt werden: Elektrogeräte, Leuchten, Elektrozubehör, Schnittblumen und Gestecke, Topfpflanzen, Balkon- und Beetpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung und –bedarf, Sämereien und Zwiebeln.

Eine weitergehende Differenzierung der maximalen Verkaufsflächen der innenstadtrelevanten Randsortimente soll nicht erfolgen, da eine solche Festsetzung im Einzelfall nur schwer vollziehbar wäre und daher nicht praktikabel ist. Überdies besteht für den Betreiber eines Einrichtungshauses bzw. eines Bau- und Gartenmarktes das Bedürfnis nach einer gewissen Flexibilität hinsichtlich der Zusammensetzung der jeweils angebotenen zulässigen Randsortimente: Die Zusammensetzung kann sich - je nach Nachfrage und Umsatzentwicklung - kurzfristig ändern. Auf diese wirtschaftlichen Anforderungen muss ein Betreiber reagieren können. Eine Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen Warengruppen ist in der Praxis daher nicht üblich. Im vorliegenden Fall ist sie auch nicht geboten: Die landesplanerische Beurteilung, welche im Raumordnungsverfahren ergangen ist, ist zu dem Ergebnis gekommen, dass mit bedeutsamen Beeinträchtigungen der Innenstadt von Fürth mit mehr als nur unwesentlichen Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie mit erheblichen negativen strukturellen Veränderungen in der räumlichen Versorgungsqualität im Einzugsgebiet nicht zu rechnen ist, sofern sich die innenstadtrelevanten Randsortimente auf die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimentsgruppen und die insgesamt hierfür festgesetzte Verkaufsfläche beschränken. Die Forderung nach einer sortimentsgruppenspezifischen Festsetzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente enthält die landesplanerische Beurteilung nicht.

⁶⁴ Hinsichtlich der Verträglichkeit des Projektvorhabens für den Einzelhandel wird auch auf die Ausführungen der Auswirkungsanalyse (GfK Prisma-Gutachten, Oktober 2008) verwiesen (Anlage 8.15)

Die landesplanerische Beurteilung, welche im Raumordnungsverfahren ergangen ist, hat die im Bebauungsplan festgesetzten Gesamt-Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Randsortimente als zulässig erachtet. Der Bebauungsplan setzt die im Raumordnungsverfahren gebilligten Maximal-Verkaufsflächen fest. Mögliche Auswirkungen wurden von der zuständigen Fachdienststelle als nicht bedeutsam, nicht wesentlich bzw. nicht erheblich beurteilt. Ihnen stehen die Anforderungen an einen wirtschaftlich sinnvollen Betrieb der im Plangebiet anzusiedelnden Einrichtungen gegenüber, der mit geringeren Verkaufsflächen, gerade auch für die innenstadtrelevanten Randsortimente, nach Darstellung des Vorhabenträgers nicht gewährleistet wäre.

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. Bezüglich der Freiflächen werden entsprechend dem Bayerischen Einzelhandelserlass vom 6. Juli 1992 und den Aussagen der GfK Prisma Gutachtens von Oktober 2008 überdachte Freiverkaufsflächen mit 50 % und sonstige Freiverkaufsflächen mit 25 % ihrer Fläche angesetzt.

"Bei der Bemessung des Umsatzvolumens von insgesamt bis zu rund 24 Mio. Euro p.a. für den Bau- und Gartenmarkt wurde eine Verkaufsfläche von 13.000 m² mit einer Flächenproduktivität von rund 1.800 Euro pro m² zugrunde gelegt (siehe Tabelle 14). Dieser Wert entspricht der an dem Standort maximal zu erwartenden Flächenproduktivität von klimatisierten Innenverkaufsflächen. Die in Bau- und Gartenmarktbetrieben üblichen Freiflächen weisen eine gegenüber diesem Wert deutlich geringere Flächenproduktivität aus. Nach den allgemeinen Erfahrungen in der Branche ist davon auszugehen, dass auf überdachten Freiflächen nur 50 % bzw. auf nicht-überdachten Freiflächen lediglich 25 % der Flächenproduktivität erzielt wird, die auf klimatisierten Innenverkaufsflächen zugrunde zu legen ist. Gründe hierfür sind sowohl saisonale Aspekte, d.h. die Konzentration des Umsatzes auf das Sommerhalbjahr, als auch die deutlich extensivere Nutzung der Flächen zur Produktplatzierung, d.h. ein im allgemeinen deutlich geringerer Warenwert und -umschlag je m² Verkaufsfläche im Freien im Vergleich zur Innenverkaufsfläche. Daraus folgt, dass ein Bau- und Gartenmarkt mit 13.000 m² ausschließlich klimatisierter Innenverkaufsfläche rechnerisch die gleiche auswirkungsrelevante Umsatzerwartung aufweist, wie z.B. ein Markt mit 11.000 m² klimatisierter Innenverkaufsfläche, 2.000 m² überdachter Freifläche und 4.000 m² nicht-überdachter Freifläche. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 390 nimmt diese Erkenntnis auf und legt fest, dass überdachte und nicht-überdachte Freiflächen nur entsprechend ihrer geringeren Produktivität auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 13.000 m² angerechnet werden⁶⁵."

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Sondergebiete 1 und 2 ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten Traufhöhen der baulichen Anlagen sowie den im Planblatt eingetragenen Grundflächen. Insgesamt ist die maximale zulässige GRZ von 0,8 gem. der Berechnungsgrundlage (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) einzuhalten.

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 295,80 ü. NN für das Einrichtungszentrum und 295,50 ü. NN für den Bau- Heimwerker- und Gartenmarkt festgelegt.

Einzelne Bau - bzw. Gebäudeteile (Belichtungsbänder oder Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen etc.) dürfen die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ausnahmsweise um bis zu 5,00 m bezogen auf die jeweils betroffenen Gebäudeteile (vgl. sog. Perlschnur, Planzeichen 15.14 PlanzV), überschreiten.

⁶⁵ GfK Prisma-Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie einen Bau- und Gartenmarkt Fürth/Steinach, Oktoberr 2008, S. 70f(Anlage 8.15)

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Somit können Gebäude über 50 m Länge auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Die abweichende Bauweise wird deshalb festgesetzt, weil sich 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 werden von Baugrenzen umschlossen. 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.

5.5 Stellplätze

Nach der Satzung der Stadt Fürth vom 04.06.2008 über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen sind für Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche zu nachzuweisen.

Im Hinblick auf die relativ hohe Verkaufsfläche und der sich daraus ergebenden absoluten Anzahl der Stellplätze und aufgrund der vom Grundstückseigentümer berichteten Erfahrungen über den spezifischen Stellplatzbedarf bei seinen vergleichbaren Möbelhäusern erscheint ein Schlüssel von 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche angemessen und auch ausreichend. Bei der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses von maximal 45.000 m² ergibt sich danach rechnerisch eine Stellplatzanzahl von 1.125, die im SO 1 nachzuweisen sind.

Aufgrund der vorliegenden Erfahrungen des Investors mit anderen Bau- und Gartenmärkten und in Abstimmung mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde der Stadt Fürth, wird bezüglich des Stellplatzbedarfes für den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ein abweichender Schlüssel von 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Bei der nach dem Bebauungsplan maximal zulässigen Verkaufsfläche von 13.000 m² ergibt sich danach eine Stellplatzanzahl von 371 nachzuweisenden Stellplätzen. Diese sind im SO 2 unterzubringen bzw. nachzuweisen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) als auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

5.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone gem. FStrG)

Im Bebauungsplan wird entsprechend § 9 Abs. 1 FStrG entlang der übergeordneten Straße eine Bauverbotszone von 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn festgesetzt. Der westliche Teilbereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 liegt zudem im Geltungsbereich der Baubeschränkungszone entsprechend § 9 Abs. 2 FStrG (100 m parallel zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn sowie ihrer Fahrbahnäste (§ 1 Abs. 3 und 4 FStrG)).

Die Baubeschränkungszone von 100 m zum Fahrbahnrand ist ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt. Hier darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autofahrer hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen. Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung/Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist. Weiter dürfen keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.

Weiter sind im Bebauungsplan die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung der Deutschen Bahn AG und die Fluglärmzone Ca des Verkehrsflughafens Nürnberg nachrichtlich dargestellt.

5.7 Gebäudegestaltung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO erfolgt die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung. Um einen zusammenhängenden, harmonischen Eindruck der künftigen Bebauung im Plangebiet zu gewährleisten, besteht daher für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Putz-, Farb- und Materialwahl.

5.8 Grünordnung

Hinsichtlich der Eingriff-/ Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Ausführungen des Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung (Bericht Projekt 4 in der Fassung vom 08.10.2008), Anlage 8.8 und den unter Punkt 4 der Begründung dargelegten Umweltbericht 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 und die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen zu schaffen.
- Dachbegrünung
 - Die Dachflächen des SO 1 "Einrichtungszentrum" sind auf einer Fläche von ca. 24.750 m², extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation nach Absprache mit der Stadt Fürth zu begrünen.
 - Die Dachflächen des SO 2 "Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt" sind zu 50% extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.
- Neupflanzungen im Plangebiet
 - 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. Umweltberichtes (Ziffer 4), der insbesondere die Aspekte der Umwelterheblichkeit und der Umweltverträglichkeit detailliert behandelt, wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion und zum Ausgleich erarbeitet.
 - Ebenerdige offene Stellplätze, die zu bepflanzen sind, sind zu gliedern. Die Begrünung der Stellplätze erfolgt mit 1 Baum / 6 Stellplätze, so dass eine gleichmäßige Durchgrünung der Außenanlagen erreicht wird. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,00 m x 2,50 m aufweisen und gegen ein Überfahren geschützt sein. Die Breite der Grünsteifen zwischen Parkreihen muss mindestens 2,50 m (incl. Kantenstein und Betonkeil) betragen.
 - Es müssen zur Begrünung der Stellplatzflächen im Bereich des SO 1 „Einrichtungshaus“ insgesamt ca. 294 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Im Bereich des „SO 2 „Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt“ werden insgesamt ca. 69 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden überwiegend hochwachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste).
 - Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung wird pro 50 m² ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt.
 - Zur Eingrünung des Straßenraumes sollen 164 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Verwendet werden überwiegend hochwachsende Laubbaumarten (s. Pflanzliste).
 - Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen werden teilweise mit heimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste) bepflanzt. Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung wird pro m² ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt.
 - 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).

- Die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth (vgl. Anlage 8.12) sind bei Ausschreibung und Bauleitung zu beachten.

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 (Lärmschutzwandbegrünung) je nach den örtlichen Erfordernissen auch ausnahmsweise geringfügig verändert bzw. verschoben werden.

- **Versiegelung:**

Um die Versiegelung zu minimieren, ist (Bezug nehmend auf die Berechnungen der Gauff Ingenieure Schreiben vom 10.10.2003, den Aussagen des planenden Architekten Herr Wittemeyer und der hydrogeologischen und wasserrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 390 vom Oktober 2008) 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).

5.9 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG wird zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Vermeidung einer Gefährdung lokaler Populationen als vorgezogene Maßnahme die Neuschaffung von Habitaten für Freiflächenbrüter erforderlich:

„Auf einer ca. 1,32 ha großen Fläche ist die Anlage von Trockenstandorten und extensiv genutzten Wiesen durch Umwandlung von Ackerflächen vorgesehen. Dazu wird der Oberboden partiell abgeschoben. Von Bedeutung für die Ansiedlung von Freiflächenbrütern sind weitgehend gehölzarme, offene Flächen mit lückiger und sehr kurzer Vegetation. Die Entwicklung/Pflege dieser Flächen erfolgt durch Mahd. Der Maßnahmenbereich steht in einem räumlichen Bezug und in einer direkten funktionalen Beziehung zum Ort des Eingriffs. Die Maßnahme dient der Förderung der Strukturdiversität und des Biotopverbunds in intensiv landwirtschaftlich genutzten, strukturarmen Bereichen des Knoblauchlandes unter Berücksichtigung von standort- und naturraumtypischen Arten. Hierdurch wird auch der Biotopverbund zu den unmittelbar östlich angrenzenden, geplanten städtischen Ausgleichsflächen für das Ökokonto hergestellt“⁶⁶.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Fürth und dem Investor geregelt.

5.10 Umweltschutz

- **Lärmschutz:**

Hinsichtlich der lärmschutztechnischen Anforderungen wird auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchungen (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, 19.09.2008), verwiesen (Anlage 8.6)

Im Bereich des SO 1 - „Einrichtungshaus“ sind folgende Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen:

- Festsetzung des max. zulässigen Schalleistungspegel pro Lüfter von Tag 108 dB (A) und Nacht 98 dB (A)

Im Bereich des SO 2 - „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ sind zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen folgende Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen:

- Festsetzung des max. zulässigen Schalleistungspegel pro Lüfter von Tag 98 dB (A) und Nacht 84 dB (A)
- Errichtung eines 4 m hohen Walles an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes

Ein Lärmschutznachweis ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

⁶⁶ Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S.3, Mai 2008

Der Öffnungszeitraum beider Märkte wurde in den Schalltechnischen Untersuchungen von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr angesetzt.⁶⁷ Deshalb wurden für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ keine Parkbewegungen in Ansatz gebracht. Mögliche Lärmschutzkonflikte, durch eine Verlängerung der Öffnungszeiten, sind ggf. im nachgelagerten Verwaltungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) durch entsprechende Auflagen zu bewältigen.

- **Luftreinhaltung:**

Hinsichtlich der lufthygienischen Anforderungen wird auf die Ausführungen des Gutachtens „Lufthygienische Untersuchungen (Kurzbericht zu den Ergebnissen der Verkehrsimmissionsprognosen im Zuge der Planungen zum „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach Bebauungsplan 390), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004“ verwiesen (Anlage 8.7). Im Rahmen des Lufthygienischen Gutachtens wurde festgestellt, dass diese Erhöhung der Luftbelastungen noch innerhalb der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Grenzwerte liegen.

- **Lichtemissionen/ -immissionen**

Da von den geplanten Werbeanlagen sowie von der geplanten Parkplatzbeleuchtung auch Lichtemissionen zu erwarten sind, ist zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass von diesen Anlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemissionen) i. S. des § 15 BauNVO) ausgehen werden.

5.11 Erschließung

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes muss nördlich des Ortsteiles Steinach eine zusätzliche Anschlussstelle an die BAB A 73 geschaffen werden.

Die Erschließung der geplanten Sondergebiete soll überwiegend über den geplanten Autobahnanschluss und einem diesen zugeordneten Kreisverkehr erfolgen.

Für die Anschlussstelle und die zuführenden Straßen durch das Plangebiet wird von der Regierung von Mittelfranken ein Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz und dem Bay. Straßen- und Wegegesetz durchgeführt. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet ist auf diese Planung abgestimmt. Die planfestgestellte Straßenplanung, wird soweit sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Als Erschließungsanlagen bzw. zuführende Straßen sind auch Anschlüsse im nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Planungsgebietes von bzw. zur Kreisstraße FÜ 4 und von bzw. zur Steinacher Straße über den bestehenden Mühlweg vorgesehen. Weiterhin soll eine Fortführung der Verkehrsachsen in östliche Richtung an die Straße „In der Schmalau“ erfolgen, um auch bestehende und geplante Gewerbegebiete über eine möglichst kurze Verbindung an die Autobahn anzubinden. Letztendlich sollen damit benachbarte Ortsteile entlastet werden (vgl. Verkehrsuntersuchung im Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren für das Einrichtungszentrum Fürth – Steinach, Prof. Dr.-Ing. Kurzak vom 12. 05. 2003 und Ergänzung vom 04.07.2008). Bezüglich der detaillierten Begründung und Erläuterung der Erschließung wird auf das Planfeststellungsverfahren verwiesen. Der Erläuterungsbericht liegt dieser Begründung als Anhang bei.

Eine direkte Anbindung des ÖPNV mit Bussen ist derzeit nicht vorhanden und auch (noch) nicht vorgesehen. Möglich erscheint eine Anbindung mit der Fürther Buslinie 179.

Der von der Deutschen Bahn AG geplante S- Bahn- Haltepunkt bietet eine optimale Erschließung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch ein leistungsfähiges öffentliches Verkehrsmittel. Der in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben geplante S-Bahn-Haltepunkt entspricht in vollem Umfang den fachlichen Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs. Im Zuge dieser Planung ist auch eine Verknüpfung mit den Buslinien 179, 28 und 29 gewährleistet.

⁶⁷ Vgl. Obermeyer Planen und Beraten Gmbh, Schalltechnische Untersuchung, S. 13, 19.09.2008

Die An- bzw. Belieferung der Sondergebiete wird innerhalb des Beurteilungszeitraums „Tag“ (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)⁶⁸ erfolgen; die hierbei für den Kundenverkehr vorgesehenen Grundstücksein- und Ausfahrten können aufgrund der geplanten Fahrgassenbreite mitgenutzt werden. Die eigentlichen Ladezonen sind publikumsabgewandt, an den Gebäuderückseiten im Norden (Einrichtungshaus) und im Süden (Heimwerker-Bau- und Gartenmarkt) vorgesehen.

Es ist jeweils eine Gebäudeumfahrt für das Einrichtungshaus und den Heimwerker-, Bau und Gartenmarkt für Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen. Diese wird ebenfalls für die Anlieferung genutzt. Für den Kundenverkehr wird sie nicht nutzbar sein. Für den Lieferverkehr des Bau- und Gartenmarktes besteht die Möglichkeit der Schaffung einer zweiten Zufahrt an der östlichen Grundstücksseite.

Bei der Herstellung der Stellplatzanlage für das Möbelzentrum ist im Bereich des Bypasses am Kreisverkehrsplatz darauf zu achten, dass ausreichend Stauraum für den Kundenverkehr auf dem Grundstück zur Verfügung steht. Gegebenenfalls sollte dies baulich oder durch eine interne Verkehrsregelung sichergestellt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist gem. der Versorgungsträger möglich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb der wasserrechtlich genehmigten Einzugsgebiete der öffentlichen Entwässerungsanlage der Stadt Fürth. Aus wasserrechtlicher Sicht ist eine entwässerungstechnische Erschließung daher zurzeit noch nicht gesichert. Die entwässerungstechnische Erschließung ist durch entsprechende Überrechnungen des Entwässerungsnetzes, ggf. durch ergänzende Maßnahmen / Anlagen und durch wasserrechtliche Anträge für das Plangebiet sicherzustellen.

⁶⁸ Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Schalltechnische Untersuchung, S. 13, 19.09.2008

6 Abwägung

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Gesamtheit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung. Sie tragen ferner dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln. Der Bebauungsplan regelt, im Rahmen der entsprechenden Planungs- und Fachgesetze, rechts- und allgemeinverbindlich die zulässige Nutzung der Grundstücke und bildet damit gleichzeitig die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange beachtet und in die Abwägung eingestellt:

6.1 Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die für den Bebauungsplan relevanten Vorgaben der Raumordnung werden uneingeschränkt beachtet (vgl. Kap. 2.1)

6.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Zulässigkeit der Nutzung des Plangebietes liegt bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des durch die Baunutzungsverordnung zulässigen Rahmens. Das Maß der baulichen Nutzung lehnt sich an die angrenzenden Baustrukturen des Gewerbegebietes Schmalau an. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können weitestgehend ausgeschlossen bzw. auf ein vertretbares Maß gemindert oder ausgeglichen werden. Die die Arbeitsverhältnisse beeinflussende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude sowie die Belange der Feuerwehr betreffende Anforderungen werden nicht beeinträchtigt.

6.3 Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch den Bebauungsplan wird der Bereich nördlich des Ortsteils Steinach der Stadt Fürth auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes im Sinne eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes neu gestaltet. Der Bebauungsplan übernimmt durch die Schaffung von Baurecht für großflächigen Einzelhandel wichtige Aufgaben für die Fortentwicklung der Gesamtstadt im Rahmen der Eigenentwicklung als oberzentraler Teil der Metropolregion Nürnberg. Zur Verbesserung der Verkehrssituation sollen, durch eine Fortführung der Verkehrsachsen in östliche Richtung über die Straße „In der Schmalau“, die bestehenden und geplanten Gewerbegebiete auf Fürther und Nürnberger Stadtgebiet über eine möglichst kurze Verbindung an die Autobahn angebunden werden.

Die Belange des Landschaftsbildes werden durch entsprechende Pflanzgebote berücksichtigt.

6.4 Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es keine Hinweise. Das Landesamt für Denkmalpflege weist jedoch mit dem Schreiben vom 11.09.2003 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hin, „dass aufgrund der bekannten Funddichte im Nahbereich des Planungsgebietes“ die Notwendigkeit von bauvorgreifenden Sondagen oder flächigem Bodenabtrag unter archäologischer Anleitung besteht.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten archäologisch bedeutsame Funde im Plangebiet gemacht werden, muss die Fundstelle gesichert und die zuständige Behörde umgehend verständigt werden.

Im Rahmen der Arbeiten zur Baufeldfreimachung vor Beginn der Erdarbeiten werden in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege entsprechende Sondierungen im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt..

6.5 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bis auf die vorhandenen Gewerbebetriebe ausschließlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht. Ein unausgleichbarer Verlust für das Landschaftsbild sowie für die Flora und Fauna ist nicht zu erwarten. Jede auch noch so schonende Nutzung von bisher naturnaher oder kultivierter Freiflächen für Bauzwecke führt jedoch zu Bodenverbrauch und zu Versiegelung. Daher wurde die Fläche des Plangebietes zunächst einer bedarfsgerechten Minimierung der Grundstücksgrößen unterworfen. Ferner wurden innerhalb der einzelnen Grundstücke hohe Anforderungen an die grünordnerischen Belange gestellt.

Nach Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteil der Bebauungspläne festgesetzt. Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung. In diesem Zusammenhang wird auch auf den in die Begründung integrierten Umweltbericht verwiesen.

Der Bebauungsplan sieht im Plangebiet Grünflächen in einer Gesamtgröße von ca. 3,40 ha vor. Hier soll auf den bisherigen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen neben arten- und strukturarmen, bzw. arten- und strukturreichen Grünflächen auf knapp 2,0 ha die Pflanzung heimischer, standortgerechter Gebüsche, Hecken und Säume erfolgen. Zusätzlich wird für verschiedene Bereiche das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt; dies erfolgt auch aus städtebaulichen Gründen und dient so der Gliederung bzw. der Auflockerung des Sondergebietes und der Betonung des Straßenraumes dient. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen und Hinweise über die Möglichkeiten der Regenwassernutzung sowie auf den weitgehenden Verzicht einer über das notwendige Maß hinausgehende Flächenversiegelung. Sie tragen in ihrer Gesamtheit zu einer Minimierung der überbauten und versiegelten Fläche bei und unterstützen dadurch die natürliche Regenwasserversickerung und damit auch die Grundwasserneubildung. So dienen die festgesetzte Dachbegrünung des Einrichtungshauses und die Verwendung versickerungsfähiger Materialien im Bereich der Kundenstellplätze der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt zur Kompensation verloren gegangener Bodenfunktionen bei.

Den Belangen von Natur und Landschaft und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch die Ermittlung des Ausgleich- und Ersatzes ausreichend Rechnung getragen. Nach § 1 a (3) BauGB hat der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen zu erfolgen. Grundlage für die Ermittlung von Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf bildet die Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth vom 20.12.2000 mit den Grundsätzen für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe Anlagen) und der Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen (siehe Anlagen). Die Ergebnisse wurden in einem Eingriffs- und Ausgleichsgutachten zum BBP 390 formuliert. Es ergibt sich hier formell nach der Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth kein zusätzlich einzustellender Kompensationsumfang.

Über den erforderlichen Ausgleich hinaus und um die nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktion von Natur und Landschaft nachhaltig auszugleichen hat sich der Eigentümer der Flächen zusätzlich auf freiwilliger Basis dazu bereit erklärt, in Abstimmung mit der Stadt Fürth, auf eigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches weitere Maßnahmen durchzuführen.

- 6.6** Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung, sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen

6.6.1 Belange der Wirtschaft

Durch die Planung eines Sondergebietes für großflächige Handelsbetriebe, wird, neben der Schaffung von Arbeitsplätzen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung des Ballungsraumes Nürnberg - Fürth - Erlangen durch das geplante Einrichtungszentrum mit Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt verbessert. Im Planungsgebiet sind ausschließlich Handelsbetriebe mit nicht zentralrelevanten Sortimenten (gem. der „Fürther Liste“) vorgesehen. Soweit zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt sind, entspricht dies dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf Innenstädte und Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind erstmals 2003 in einem Gutachten der GfK GeoMarketing GmbH untersucht worden. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der untersuchten Innenstädte und Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Da zwischenzeitlich mehr als fünf Jahre vergangen sind, ist die GfK mit Erstellung einer neuen Auswirkungsanalyse beauftragt worden, um festzustellen, ob aufgrund neuer Entwicklungen eine abweichende Bewertung des Planvorhabens notwendig wird. Die im Oktober 2008 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung⁶⁹ zeigen, dass dies nicht der Fall ist. Danach ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktzentrums, bestehend aus einem Einrichtungszentrum und einem Bau- und Gartenmarkt in Fürth-Steinach, ökonomisch verträglich und städtebaulich unbedenklich.

6.6.2 Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist durch die vorhandenen und geplanten Anbindungen an das örtliche Straßennetz und den geplanten Autobahnanschluss gewährleistet.

Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Bauverbotszonen) und die Baubeschränkungszone gem. FStrG. sind im Bebauungsplan dargestellt.

6.6.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die von den Versorgungs- und Leitungsträger festgestellten Schutzabstände bzw. Beschränkungszone werden im Plangebiet sichergestellt. Die Richtlinien der Leitungsträger zur Sicherung ihrer Anlagen werden berücksichtigt. Die Frage der Entwässerung des Plangebietes ist in einem weiteren Verfahren zu klären.

6.6.4 Belange der Landwirtschaft

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes bedeutet den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, der im Rahmen der Flächennutzungsplanung abgewogen wurde. Soweit vorhandene funktionsfähige Drainagen durch die Erschließungsmaßnahmen abgeschnitten werden, werden diese entweder über weiter bestehende Gräben oder, falls erforderlich, über die Oberflächenentwässerung in ihrem Bestand gesichert.

6.6.5 Belange der Forstwirtschaft

Das Plangebiet grenzt nicht an Wald an. Die Belange werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

⁶⁹ GfK Prisma Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie ein Bau- und Gartenmarkt Fürth-Steinach, Oktober 2008 (nachfolgend: Gutachten)

6.6.6 Belange der Wasserwirtschaft

Das geplante Einrichtungszentrum liegt mit seinem nördlichen Teil ca. 100 m in der weiteren Schutzzone des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes (ZWK). Die Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet in den Städten Fürth und Nürnberg für die öffentliche Wasserversorgung des Knoblauchlandes vom 15. Juli 1993 (Schutzgebietsverordnung) zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist zu beachten. Gemäß § 3 Nr. 6.2 Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete auch in der weiteren Schutzzone verboten. Eine Ausnahmegenehmigung wurde nach § 4 dieser Verordnung beantragt und bereits erteilt (Schreiben des Ordnungsamtes der Stadt Fürth vom 14.05.2008).

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 Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen (Bezug nehmend auf die Berechnungen der Gauff Ingenieure, Schreiben vom 10.10.2003, den Aussagen des planenden Architekten Herr Wittemeyer und der hydrogeologischen und wasserrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach vom September auch 2008, AQUASOIL) insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen. Hier werden im Bereich der Stellplätze sog. Rasenkammersteine in Verbindung mit einer karbonathaltigen Sandschicht vorgesehen, die somit lediglich zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen führen.

Es können ca. 1.000 m³ Niederschlagswasser direkt auf dem Gelände zurückgehalten werden (GAUFF INGENIEURE, 10.10.2003). Sie werden u.a. über die im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen versickert. Durch diese Maßnahmen wird der Verlust an Infiltrationsflächen im Plangebiet deutlich reduziert und damit die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes gemindert.

Auf Grundlage der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“⁷⁰ und der Tatsache, dass die Vorfluter Flurgraben und Bucher Landgraben nach kurzer Fließzeit das Wasserschutzgebiet TGA Knoblauchland queren, „sind hinsichtlich der Einstufung der Gewässer zur Berücksichtigung der potenziellen Beeinträchtigung der Wassergewinnung geringere Gewässerpunkte (G=14) anzusetzen. Daraus ergibt sich, dass vor Einleitung in den Vorfluter eine Regenwasserbehandlungsanlage Typ 25d (Absetzanlage vor Rückhaltebecken mit Dauerstau) vorzusehen ist. Diese ist bereits Bestandteil der Plananlagen. Somit können auch schwimmende Schadstoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe über den Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in den Vorfluter zurückgehalten werden“⁷¹. Das zentrale Regenrückhaltebecken benötigt ein Volumen von ca. 1000 m³. Durch die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens dieser Größe im Nordwesten des Plangebietes wird eine Rückhaltung eines Teils des Niederschlagswassers der Dachflächen und versiegelten Flächen ermöglicht.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg (Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren, 16.07.2003) wird festgestellt, dass die Entlastungsanlagen im Haupteinzugsgebiet vor Fertigstellung des Einrichtungszentrums saniert sein und damit den Regeln der Technik entsprechen müssen.

⁷⁰ ATV-DVWK Merkblatt M 153

⁷¹ Aquasoil, Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan 390, Anschlussstelle und Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, S. 9, Sept. 2008

Verfahrenshinweise

- 1) Mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.03.2006 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 eingeleitet.
- 2) Der Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss (1. Beschluss) wurde am 26.04.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
- 3) Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 31.01.2007 bis zum 16.03.2007 durchgeführt.
- 4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.03.2008 bis zum 14.04.2008 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
- 5) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 25.03.2008 bis zum 13.05.2008 durchgeführt. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 390 und dem Entwurf der Begründung war das Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 25.03.2008 beigelegt.
- 6) Der Bau- und Werkausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 390 i. d. F. vom einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (2. Beschluss).
- 7) Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 8) Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom bis zum durchgeführt.
- 9) Der Stadtrat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplanes Nr. 390 i. d. F. vom einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (3. Beschluss bzw. Satzungsbeschluss).
- 10) Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Fürth vom wurde der Bebauungsplan Nr. 390 i. d. F. vom einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

8 Anlagen

- 8.1 Ingenieurgeologisches Vorgutachten (Fa. ABACON, Büro für angewandte Geowissenschaften, Berlin vom 10.05.2000)
- 8.2 Stadt Fürth: Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Naturschutzkostenerstattung, Grundsätze für die Gestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Werteliste nach Biotop-/ Nutzungstypen)
- 8.3 „Fürther Liste“ (Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Bau- und Heimwerkermarkt)
- 8.4 Stadt Fürth: Auszug aus Denkmalliste, (Fürth Steinach, Blatt 169)
- 8.5 Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) im Rahmen des Raumordnungsverfahrens, (Fa. BAADER KONZEPT, 05.2003)
- 8.6 Schalltechnische Untersuchungen (Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 18.11.2003, Projekt Notiz vom 12.12.2007 und schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 15407-2, Institut für Umweltschutz und Bauphysik vom 19.09.2008)
- 8.7 Lufthygienische Untersuchungen (Kurzbericht zu den Ergebnissen der Verkehrsimmissionsprognosen im Zuge der Planungen zum „Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“ Bebauungsplan 390), IMA Richter und Röckle, Stuttgart, 06. Februar 2004
- 8.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Projekt 4, Nürnberg i. d. F. vom 08.10.2008)
- 8.9 Verkehrsuntersuchung Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München, Mai 2003, Ergänzung des Untersuchungsberichtes, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München 04.Juli 2008
- 8.10 Baugrundgutachten für Erd- und Ingenieurbauwerke, Verkehrserschließung für den Neubau Baumarkt und Möbelhaus, Fürth-Steinach, Obermeyer, Institut für Grundbau und Bodenmechanik, November 2003.
- 8.11 Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach an der A 73; landesplanerische Beurteilung, Regierung von Mittelfranken, 12.12.2003
- 8.12 Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Planfeststellung 09/2008, Erläuterungsbericht
- 8.13 Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth
- 8.14 Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Zum Bebauungsplan Nr. 390 für Sondergebiete großflächiger Einzelhandel „Einrichtungszentrum Fürth – Steinach“ für den Bereich zwischen dem Ortsteil Steinach, der Bundesautobahn BAB A 73, der Kreisstraße F4 und dem Gewerbegebiet Schmalau in der Gemarkung Sack, Mai 2008, Erläuterungsbericht und Planblatt
- 8.15 GfK Geomarketing, GfK Prisma Gutachten, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einrichtungszentrum sowie einen Bau und Gartenmarkt, Fürth-Steinach, September 2008
- 8.16 Aquasoil, Ingenieure und Geologen GmbH, Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Stellungnahme zum bebauungsplan 390 Einrichtungszentrum Fürth-Steinach und Anschlussstelle A 73, September 2008