

# Einzelabwägung

zum

Bebauungsplan Nr. 390

„Einrichtungszentrum Fürth / Steinach“

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB -

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

BETEILIGTER / EINWENDER	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<p><u>EINWAND 1:</u>            1. Nach Auffassung des Einwenders ist eine Autobahnabfahrt bei (bzw. nördlich von) Herboldshof vorzugswürdig.</p>	<p>1. Einleitend muss darauf hingewiesen werden, dass Anregungen und Bedenken zur konkreten örtlichen Lage der Autobahnanschlussstelle nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sein können, da die künftige Autobahnanschlussstelle, die durch ein Planfeststellungsverfahren festgelegt und abgesichert werden soll, mit den zuführenden Straßen gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen werden soll. Diese Anregungen und Bedenken sind vielmehr im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu äußern.</p> <p><b>Die Forderung wird daher als nicht bebauungsplanrelevant zurückgewiesen.</b></p> <p>Unabhängig davon soll über eine kurze Abhandlung verdeutlicht werden, welche Gründe letztendlich für die gewählte Lage der neuen Autobahnanschlussstelle sprechen:            Die Stadt Fürth ist seit der Gebietsreform 1972 bemüht, die Verkehrsverhältnisse im nördlichen Stadtbereich neu zu ordnen. Problematisch ist in diesem Bereich insbesondere die Anbindung der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete wie auch der Wohngebiete an das übergeordnete Netz, insbesondere an die BAB A 73 „Frankenschnellweg“. Die nächstgelegene Anschlussstelle Ronhof ist bereits heute zeitweise überlastet. Die Zufahrtsstraßen aus den Gewerbegebieten weisen einen ungewöhnlich hohen Schwerlastverkehrsanteil auf und tangieren Wohngebiete. Von Anwohnern wird insbesondere über einen sehr starken nächtlichen LKW-Verkehr geklagt. Da verkehrsrechtliche Maßnahmen nicht durchgesetzt werden konnten, kann das Problem nur mit einer neuen Anschlussstelle gelöst werden.</p> <p>Ende der 70er Jahre wurde eine Anschlussstelle im Kreuzungsbereich der FÜs 4 und A 73 geplant, diese Planung konnte aber nicht realisiert werden. Im Rahmen des GVP Fürth (Planverfasser Prof. Retzko, Darmstadt) wurde in den 80er Jahren diese Planung überprüft und wegen der Folgen für die Ortsteile Stadeln, Mannhof, Vach und Herboldshof (stark anwachsender Durchgangsverkehr) aufgegeben.</p> <p>In den 90er Jahren wurde östlich der A 73 ein Gemeinsamer Gewerbepark der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen geplant, der über eine einseitige Anschlussstelle nach Osten, nördlich von Steinach, an die A 73 angebunden werden sollte. Da sich der Gewerbepark nicht realisie-</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

<p>2. Statt zweier Bebauungspläne (Höffner / Kibek) sollte nur ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt werden.</p>	<p>ren ließ, wurde auch diese Planung einer Anschlussstelle nicht weiter verfolgt.</p> <p>Da im Jahr 2000 an der FÜs 4 östlich der A 73 eine Ansiedlung mehrerer großer Einzelhandelsbetriebe geplant wurde, ist die aus den 70er Jahren bekannte Planung wieder aufgegriffen und im Rahmen des VEP Fürth untersucht worden. Im Gegensatz zur Planung aus den 70er Jahren, die nur den Knotenpunkt zum Gegenstand hatte, wurde nunmehr auch in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle detailliert geplant (z.B. eine Unterführung unter der bestehenden Bahnlinie (Nürnberg) - Fürth - Erlangen (- Bamberg) und die regionalen Auswirkungen der Maßnahme untersucht.</p> <p>Im Rahmen des VEP wurde einerseits der „Hafenspieß“ - also die Verlängerung der FÜs 4 über die Staatsstraße nach Westen zur Südwesttangente - und andererseits eine „Westumgehung“ bewertet. Diese Westumgehung zur Verbindung der A 73 mit der B 8 beginnt an der Anschlussstelle Eltersdorf der A 73, folgt der noch zu bauenden Staatsstraße 2263 und zweigt westlich des Ortsteils Vach von dieser nach Süden ab. Im Bereich Burgfarnbach soll diese Westumgehung an die B 8 angeschlossen werden.</p> <p>Nach intensiver Diskussion beschloss der Stadtrat, die Planungen des Hafenspießes nicht weiter zu verfolgen und die Trasse der Westumgehung in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen. Sie ist dort als „Trassenführung in Prüfung“ dargestellt.</p> <p>Für die Anschlussstelle Fürth-Steinach bedeutete diese Entscheidung, dass durch sie ausschließlich der östlich der A 73 vorhandene Ziel- und Quellverkehr aufgenommen werden soll, wodurch auch die Lage des Anschlusses (nördlich von Steinach) bestimmt wurde. Nur durch diese Situierung kann die Ostorientierung des Anschlusses gewährleistet werden.</p> <p>Die Stadt Fürth hat sich aus diesen Gründen klar für die vorliegende Lösung, wie sie im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist, entschieden. Für diesen Anschluss wird - etwa zeitgleich - derzeit ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt.</p> <p>2. Aus formeller, d.h. verfahrensrechtlicher Sicht ist dazulegen, dass die von den beiden Investoren vorgelegten Planungskonzepte - obwohl von der Stadt Fürth mehrfach gefordert - im Grenzbereich inhaltlich nie aufeinander abgestimmt waren bzw. worden sind. Lediglich die Fa. Krieger (Möbel Höffner) hat mit einer grundlegenden Änderung der Plankonzeption, einer Zustimmung zum städtebaulichen Rahmenplan sowie mit einer konkreten Zusage zur Finanzie-</p>
--	---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB

<p>3. Es wird gefordert, die beiden Plangebiete - gleich, ob ein Bebauungsplan oder zwei Bebauungspläne aufgestellt werden - hinsichtlich nachstehender Punkte aufeinander abzustimmen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Einheitliche Stellplatzanlage, keine Abtrennung durch Grünflächen oder ähnlichem.</li><li>- Wechselseitige Einräumung von Wege- und Leitungsrechten.</li><li>- Festschreibung der Baugrenzen.</li></ul> <p>Diese Punkte sind durch Baulasten und Dienstbarkeiten abzusichern.</p>	<p> rung der mit dem Gesamtprojekt erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, einen konkreten Ansiedlungswunsch in Fürth / Steinach bekräftigt bzw. die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung erfüllt. Eine Änderung der Konzeption im Grenzbereich zum Grundstück der Fa. Kibek wäre bei einer Einigung über die Gestaltung möglich.</p> <p>Die Fa. Kibek hat hingegen trotz mehrfacher Terminsetzung durch die Stadt Fürth bis heute keine Zustimmung zu dem städtebaulichen Rahmenplan (der vom Baureferat gefertigt wurde, um die geplanten Baumaßnahmen der Investoren - Ansiedlung eines Möbelmarktes, eines Teppichmarktes und eines Baumarktes - und die hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einer Zusammenschau darzustellen) abgegeben.</p> <p>Abgesehen davon hat die Fa. Kibek im Planfeststellungsverfahren schwerwiegende Bedenken gegen den geplanten Anschluss Steinach an die BAB A73 erhoben und eine Verlagerung des Knotens an die FÜs 4 bei Herboldshof gefordert. Diese, den städtischen Interessen nach Verkehrsentslastung der Ortsteile Stadeln und Herboldshof zuwiderlaufende Forderung, hat die Fa. Kibek ebenfalls bisher nicht zurückgezogen.</p> <p>Im Ergebnis hat dies dazu geführt, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 12.03.2008 beschlossen hat, den Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschlusses vom 08.03.2006 für das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390a für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Teppichhaus Kibek“ in Fürth / Steinach, aufzuheben. Zudem besteht gem. § 1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen.</p> <p><b>Die Forderung, statt zweier Bebauungspläne nur einen gemeinsamen Bebauungsplan aufzustellen, ist somit hinfällig und wird zurückgewiesen.</b></p> <p>3. Die Forderungen bzw. Maßgaben nach einer einheitlichen, d. h. durchgängigen Stellplatzanlage, keiner Abtrennung der benachbarten Stellplatzanlagen durch Grünflächen oder Ähnliches, der wechselseitigen Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, ist im städtebaulichen Rahmenplan enthalten. Diesem hat jedoch die Fa. Kibek bisher nicht zugestimmt. Somit ist nicht mehr von einem gemeinsamen Fachmarktzentrum mit der Fa. Kibek auszugehen (siehe oben).</p> <p>Die Forderung, wonach die Lage der Baukörper durch Baugrenzen festgelegt werden sollen, ist</p>
---	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

4. Es wird gefordert, dass eine Verknüpfung - durch Vereinbarung zugunsten Dritter - der städtebaulichen Verträge Krieger / Stadt Fürth und Kibek / Stadt Fürth herbeigeführt werden müssen, damit beide Investorengruppen Rechtssicherheit haben.

hingegen seit jeher im Bebauungsplan Nr. 390 erfüllt und ist damit gegenstandslos.

**Die Forderung, dass die Plangebiete inhaltlich aufeinander abgestimmt werden sollen ist somit hinfällig und wird zurückgewiesen, da die Fa. Kibek dem städtebaulichen Rahmenplan (der die wesentlichen Abstimmungsaspekte beinhaltet) nicht zugestimmt hat.**

4. Um beiden Investorengruppen Rechtssicherheit zu verschaffen, wurde u. a. ein städtebaulicher Rahmenplan vom Baureferat angefertigt, der die geplanten Baumaßnahmen der Investoren (Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses, eines Teppichmarktes und eines Bau-, Heimwerker- und marktes) sowie die hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in einer Zusammenschau darstellt. Dieser Plan, der Grundlage von (noch abzustimmenden und abzuschließenden) städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen sein könnte, wurde den Investoren zur Zustimmung vorgelegt. Eine Zustimmung zum städtebaulichen Rahmenplan wurde bisher ausschließlich von Fa. Krieger (Höffner) signalisiert. Diese Zustimmung erteilt die Fa. Krieger jedoch unter dem Vorbehalt, dass die bekannten Probleme mit der Fa. Kibek, insbesondere deren Widerspruch gegen den bebauungsplan Nr. 390 und die noch fehlende Einigung mit der Stadt Fürth bezüglich der Beteiligung an den Erschließungskosten kurzfristig gelöst werden.

**Die Forderung, eine Verknüpfung durch Vereinbarung zugunsten Dritter herzustellen, entspricht auch den Zielvorstellungen der Stadt Fürth; sie wird daher auch weiterhin ausdrücklich gefordert. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Fürth und der Fa. Kibek könnte allerdings nur zustande kommen, wenn das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 390 wieder eingeleitet werden würde.**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

BETEILIGTER / EINWENDER	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<p><u>EINWAND 2:</u>            „Gegen den oben genannten Bebauungsplan Nr. 390 erheben wir mit folgender Begründung Einwendung:            1. Durch die geplante Siedlungstätigkeit wird insbesondere das Stadt- und Landschaftsbild erheblich beschädigt.</p>	<p>1. Der Aussage, dass mit der geplanten Siedlungstätigkeit insbesondere das Stadt- und Landschaftsbild erheblich beschädigt wird, muss entgegengestellt werden, dass das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes im Westen bereits jetzt durch die Bundesautobahn A73 und im Osten durch das Gewerbe- und Industriegebiet „Schmalau“ nachhaltig beeinträchtigt ist. Mit der geplanten Eisenbahnausbaustrecke Nürnberg/Ebensfeld und durch die geplante S- Bahn Ausbaustrecke Nürnberg/Forchheim wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes noch verstärkt.</p> <p>Die Stadt Fürth hatte im Vorfeld konkreter Planungen für ein Fachmarktzentrum alle im Stadtgebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft. Sie kam zu dem Ergebnis, dass weder geeignete städtische Flächen noch planungsrechtlich „vorbereitete“ Flächen existieren, die dieses auch von der Stadt Fürth gewünschte Vorhaben ermöglichen würden.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der im Umweltbericht, in den grünordnerischen Festsetzungen und im Eingriffs- und Ausgleichsgutachten genannten Ausgleichsmaßnahmen und unter Abwägung aller Belange als vertretbar einzustufen. Die genannten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind zwar nicht vollständig ausgleichbar, aber durch die geplanten Maßnahmen minimierbar. Letztlich überwiegen im vorliegenden Fall, wie schon im Rahmen der Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich dargelegt, die wirtschaftlichen Belange (Schaffung von ca. 400 Arbeitsplätzen für Fa. Höffner und den Bau- und Gartenmarkt, verbunden mit dem entsprechenden Steueraufkommen).</p> <p><b>Die Aussage, dass das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante Siedlungstätigkeit erheblich beschädigt wird, wird zur Kenntnis genommen. Von einer erheblichen Beschädigung kann allerdings aufgrund der Vorbelastung nicht gesprochen werden. Die nicht vollständig ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden gegenüber den sonstigen (insbesondere wirtschaftlichen) Belangen als untergeordnet abgewogen werden.</b></p>

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB

<p>2. Eine Umweltverträglichkeit ist aufgrund der Versiegelung von mehr als 15.000 qm Fläche nicht gegeben.</p>	<p>2. Hinsichtlich der Bodenversiegelung wird in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Bodenfunktionen bereits jetzt durch die intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt sind (Pkt. 4.6.3 der Begründung). Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen (Pkt. 4.9.3) wird darüber hinaus festgestellt, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht vermeidbar ist und daher dieser Belang mit verstärktem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen ist. Auch werden die Möglichkeiten und Maßnahmen zur Verminderung der Bodenbeeinträchtigungen in der Planung wie folgt beschrieben: <i>„Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen insbesondere im Bereich der 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.“</i></p> <p>Die weiteren Möglichkeiten zur Errichtung flächensparender Anlagen für Stellplätze wie z. B. Parkhäuser oder Parkpaletten wurden geprüft. Sie würden zwar eine Verringerung der notwendigen Versiegelung bedeuten, werden aber, wie Erfahrungen des Investors mit ähnlichen Projekten belegen, von den Kunden nicht angenommen. Daneben sprechen wirtschaftliche Gründe gegen einen Bau von Parkhäusern oder Parkpaletten.</p> <p>Bezüglich konkreter geplanter Kompensationsmaßnahmen wird auf das Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten verwiesen (vgl. Anlage zur Begründung). So werden im Plangebiet im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen des Einrichtungszentrums folgende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume:</u></li></ul> <p>Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind im Bereich des Sondergebietes SO 1 „Einrichtungshaus“ insgesamt ca. 288 heimische, standortgerechte Bäume festgesetzt. Im Bereich des Sondergebietes SO 2 „Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt“ müssen insgesamt ca. 66 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Verwendet werden müssen überwiegend hoch wachsende Laubbaumarten. Die Begrünung der Stellplätze erfolgt mit 1 Baum pro 6 Stellplätze, so dass eine gleichmäßige Durchgrünung der Außenanlagen erreicht wird. Zur Eingrünung des Straßenraumes müssen 125 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Verwendet werden müssen überwiegend hoch wachsende Laubbaumarten. Zur Begrünung der</p>
---	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

Flächen mit Pflanzbindung muss pro 50 m<sup>2</sup> ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt werden.

- Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher:

Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen müssen teilweise mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung wird pro m<sup>2</sup> 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 sollen auf einer Fläche von ca. 24.756 m<sup>2</sup> extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation nach Absprache mit der Stadt Fürth begrünt werden. Die Dachflächen des SO 2 "Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt" sollen zu 50 % (5.844 m<sup>2</sup>) in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden mit extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation begrünt werden.

- Lärmschutzwall /-wandbegrünung zwischen den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt und Fürth- Steinach:

Zur Begrünung des Lärmschutzwalles ist pro 50 m<sup>2</sup> ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen. Zusätzlich ist pro m<sup>2</sup> ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt. Die Lärmschutzwand wird mit selbstklimmenden Kletterpflanzen begrünt.

- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens:

Zur Rückhaltung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen soll ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit einer Gesamtfläche von ca. 670 m<sup>2</sup> angelegt werden. Die Gestaltung erfolgt mit dem Ziel der Entwicklung naturnaher Kleingewässer und trägt damit zur Schaffung von Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes bei.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Steinacher Weihergrabens durchgeführt. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Insgesamt tragen sämtliche o. g. Maßnahmen auch dazu bei, die Versiegelungen zumindest teilweise zu kompensieren.

Hinsichtlich der Umweltverträglichkeit des Vorhabens wird auf die abschließende Beurteilung in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. 4.12.3 verwiesen, wonach die Bestandsanalyse zeigt, dass die Schutzgüter im Plangebiet bereits jetzt hohe Beeinträchtigungen auf-

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB

3. Die Versorgung der Stadt mit Bau-, Garten- und Möbelmärkten ist ausreichend gesichert: durch die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 390 sind bestehende Firmen benachteiligt.

weisen 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 voll versiegelten Gebäudeflächen nicht kompensierbar.

Nach Umsetzung der dargestellten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt gem. der Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth vom 20.12.2000 ein Ausgleichsguthaben von 781 Wertpunkten für die Maßnahme SO-„Einrichtungszentrum Fürth-Steinach“. Darüber hinaus werden auf freiwilliger Basis in Absprache mit der Stadt Fürth weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen 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. Der Einwand, dass eine Umweltverträglichkeit des Vorhabens nicht gegeben ist, wird daher zurückgewiesen.**

3. Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sind mit der Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes bzw. von Möbel Höffner neben der Stärkung der zentralörtlichen Ver-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

sorgungsfunktion der Stadt Fürth und der Bindung von bisher in die Nachbarstädte abfließender Kaufkraft, eine Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes sowie die Stärkung der kommunalen Finanzkraft verbunden.

Hinsichtlich der besonderen Entwicklungsbedingungen des Standortes, die in gleicher Weise im Übrigen auch für die benachbarten Siedlungsbereiche auf Nürnberger Stadtgebiet gelten, ist anzuführen, dass bereits seit Jahrzehnten städtebauliche Missstände zu beklagen sind, die u. a. auch zu den früheren Konzepten für einen gemeinsamen Gewerbepark geführt haben. Zu nennen sind hier strukturelle städtebauliche Probleme, wie z. B. die bestehende Gemengelage und die starke Lärmbelastung durch die A 73 verbunden mit einer unzureichenden verkehrlichen Erschließung. Das Fehlen einer direkten Anbindung der vorhandenen Gewerbegebiete Schmalau und Bislohe an die überörtlichen Verkehrswege bzw. an das Fernstraßennetz führt zu einer hohen Belastung der umliegenden Wohngebiete insbesondere durch den gewerblichen Schwerlastverkehr.

Eine Lösung der bestehenden Probleme ist aus Sicht der Stadt Fürth nur durch eine städtebauliche Aufwertung des Standortes in Form einer Verbesserung der Infrastrukturausstattung in Verbindung mit baulichen Ergänzungen des Siedlungskörpers und der Errichtung von Schallschutzmaßnahmen möglich.

Eine dieser Infrastrukturmaßnahmen ist die direkte Anbindung der A 73, die gleichermaßen die Standortqualität für bestehende und neu anzusiedelnde Betriebe verbessert und die Belastung von Wohnquartieren durch Schwerlastverkehr reduziert. Die im Zuge der Anschlussbauwerke zu errichtenden begleitenden Lärmschutzeinrichtungen werden darüber hinaus zur weiteren Entlastung insbesondere für Herboldshof beitragen.

Die planerische Grundkonzeption wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirksam.

Ebenfalls bedeutsam für die verkehrliche Anbindung ist das derzeit im Planfeststellungsverfahren befindliche DB-Projekt zur Realisierung einer S-Bahn-Verbindung Nürnberg / Forchheim mit einem vorgesehenen Haltepunkt unmittelbar östlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Falls die im Planfeststellungsverfahren vorgesehene Trassierung trotz Ablehnung durch die Stadt realisiert wird, ist vorgesehen, diesen Haltepunkt stadtgebietsübergreifend

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB

durch Verlängerung der Linien mit dem bestehenden Busnetz zu verknüpfen. Beide Projekte führen zu einer deutlichen Steigerung der Standortqualität, die den betreffenden Bereich auch für anspruchsvollere Nutzungen qualifiziert. Ihre Wirkung geht dabei weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 390 hinaus und erstreckt sich auch auf benachbarte Siedlungsbereiche, nicht nur des Fürther sondern auch des Nürnberger Stadtgebiets.

Nachdem mit der Ansiedelung der Fa. Höffner auch ein wesentlicher Beitrag zur Realisierung der Verkehrsprojekte geleistet wird, hat die Stadt Fürth ein großes Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 390.

Auch wird auf die positive landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) hingewiesen, die in Verbindung mit der Planfeststellung zur BAB Anschlussstelle Fürth-Steinach und den Aussagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu diesem Bereich den bauleitplanerischen Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 390 bildet.

Auch wurde gemäß dem Gutachten zu den ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens (GFK PRISMA INSTITUT, Büro Nürnberg, Mai 2003), das im Rahmen des Raumordnungsverfahrens erstellt worden ist, 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 Landesentwicklungsplanes - 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 Gewerbestandorten zeigt die städtebauliche integrierte Lage, auch wenn es sich per Definition um eine Ortsrandlage handelt. Die im Gutachten berechneten, zu erwartenden Umsatzlenkungen zeigen, dass weder auf den Gesamteinzelhandel in den Innenstädten noch auf deren sortimentsführenden Betriebe insgesamt deutliche und damit kritische Umsatzauswirkungen ausgelöst werden.

**Die Aussage, dass die Versorgung der Stadt mit Bau-, Garten- und Möbelmärkten ausreichend gesichert ist und dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 390 bestehende Firmen benachteiligt werden, muss daher zurückgewiesen werden.**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

4. Die entstehenden Niedriglohnarbeitsplätze können die sozialhilferechtlichen Bedarfe der Arbeitnehmer, -innen mit Kindern nicht decken; ergänzende Hilfen durch ALG II sowie Wohngeld und Kindergeldzuschlag müssen durch die öffentliche Hand geleistet werden – diese Arbeitsplätze müssen also als staatlich subventioniert bezeichnet werden.

Wir beantragen hiermit, den Bebauungsplan nicht zu genehmigen.“

4. Eine betriebswirtschaftliche Auseinandersetzung mit der Standortwahl des Investors, wie auch insbesondere die Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik der Stadt Fürth ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

**Die Bedenken werden daher als nicht bebauungsplanrelevant zurückgewiesen.**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

BETEILIGTER / EINWENDER	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<p><u>EINWAND 3:</u>            „Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Errichtung des Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth Steinach an der A 73.</p> <p>Ich erhebe ebenfalls Einspruch gegen die Errichtung des Teppichhauses Kibek in Fürth Steinach an der A 73.</p> <p>In der Schmalau sind sehr viele Grundstücke frei, typische Industriebrachen. Aber Höffner und Kibek wollen beide in das landwirtschaftlich genutzte Gebiet.</p> <p>Die Planungen für den gemeinsamen Gewerbepark sahen an dieser Stelle noch einen Grünzug vor.</p>	<p>Der Einspruch gegen die Errichtung des Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth Steinach an der A 73 wird hiermit zur Kenntnis genommen. Dem ist jedoch gegenüber zu stellen, dass sich der Stadtrat der Stadt Fürth mit dem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 - vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens - für die Ansiedlung eines „Einrichtungszentrums“ der Firma Höffner nördlich von Steinach ausgesprochen hat. Mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003 wurde für das Einrichtungszentrum eine positive landesplanerische Beurteilung abgegeben.</p> <p>Mit Beschluss des Fürther Stadtrates vom 12.03.2008 wurde der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2006 für das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390a für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Teppichhaus Kibek“ in Fürth/Steinach, aufgehoben. Der Einspruch ist insofern gegenstandslos, im Zusammenhang (Bebauungsplan Nr. 390) aber ohnehin irrelevant.</p> <p>Das Gewerbe- und Industriegebiet der Schmalau erstreckt sich nicht nur auf das Fürther sondern vorwiegend auch auf das Nürnberger Stadtgebiet. Da dem Baureferat auf Fürther Stadtgebiet keine Industriebrachen bekannt sind, die sich für die Ansiedlung eines Projektes in dieser Größenordnung eignen, handelt es sich allenfalls um Grundstücke auf Nürnberger Stadtgebiet. Hierüber besteht jedoch keine Verfügbarkeit. Zudem wurden die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Fürth (Ausweisung von Sonderbauflächen und Bau einer neuen Autobahnanschlussstelle) im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit eingestellt. Diese wurde vom Stadtrat beschlossen, von der Regierung von Mittelfranken genehmigt und am 29.03.2006 wirksam.</p> <p>Die seinerzeitigen Planungen für einen gemeinsamen Gewerbepark sind heute nicht mehr maßgebend, da - wie bereits ausgeführt - die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Fürth im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit eingestellt wurden. Diese sind vom Stadtrat so beschlossen worden, von der Regierung von Mittelfranken genehmigt und am 29.03.2006 wirksam.</p> <p>Unabhängig davon sieht auch die vorliegende Planung für den Bebauungsplan Nr. 390 verschie-</p>

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB

Der neue Landesentwicklungsplan hat als ein Ziel, weiteren Flächenverbrauch einzudämmen. Wenn es die Regierung damit ernst meint, dürften die obengenannten Vorhaben nicht genehmigt werden, denn es besteht in Fürth kein Mangel an Möbelgeschäften, nach der überdimensionierten Ikeaerweiterung keines Falls. Der Bedarf ist nicht nachzuweisen.

dene Grünzüge vor. So sind entlang der nördlichen, der östlichen und der westlichen Geltungsbereichsgrenzen umfangreiche Grünflächen in einer Größenordnung von 20.563 m<sup>2</sup> festgesetzt, auf denen heimische standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Gebüsche und Hecken angepflanzt werden sollen (vgl. Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten - Ziff. 7). Darüber hinaus werden auf dem nördlich der Herboldshofer Straße angrenzenden Agrarraum auf einer Gesamtfläche von ca. 3,25 ha 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. Weiterhin werden die bestehenden Pappeln entlang der Herboldshofer Straße ergänzt und Obstbäume zur Begleitung der Wirtschaftswege angepflanzt. Insgesamt werden davon ca. 0,61 ha für den Ausgleich der Straßenbaumaßnahme (Autobahnanschluss) eingeplant. Ca. 1 ha dieser Ausgleichsflächen werden als zusätzliche Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 390 „Einrichtungszentrum Fürth/Steinach“ herangezogen.

Die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Fürth (Ausweisung von Sonderbauflächen und Bau einer neuen Autobahnanschlussstelle) im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) wurden mit eingestellt. Diese wurden vom Stadtrat beschlossen, von der Regierung von Mittelfranken genehmigt und am 29.03.2006 wirksam. Auch wurde mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003 (unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele) für das Einrichtungszentrum eine positive landesplanerische Beurteilung abgegeben.

Hinsichtlich des Bedarfsnachweise ist auszuführen, dass aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht mit der Ansiedlung von Möbel Höffner neben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Fürth und der Bindung von bisher in die Nachbarstädte abfließender Kaufkraft, eine Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes sowie die Stärkung der kommunalen Finanzkraft verbunden sind.

Hinsichtlich der besonderen Entwicklungsbedingungen des Standortes, die in gleicher Weise im Übrigen auch für die benachbarten Siedlungsbereiche auf Nürnberger Stadtgebiet gelten, ist anzuführen, dass bereits seit Jahrzehnten städtebauliche Missstände zu beklagen sind, die u. a. auch zu den früheren Konzepten für einen gemeinsamen Gewerbepark geführt haben.

Zu nennen sind hier strukturelle städtebauliche Probleme, wie z. B. die bestehende Gemengelage und die starke Lärmbelastung durch die A 73, verbunden mit einer unzureichenden verkehrlichen Erschließung. Das Fehlen einer direkten Anbindung der vorhandenen Gewerbegebiete Schmalau und Bislohe an die überörtlichen Verkehrswege bzw. an das Fernstraßennetz führt zu einer hohen Belastung der umliegenden Wohngebiete insbesondere durch den gewerblichen Schwerlastver-

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB

kehr. Eine Lösung der bestehenden Probleme ist aus Sicht der Stadt Fürth nur durch eine städtebauliche Aufwertung des Standortes in Form einer Verbesserung der Infrastrukturausstattung in Verbindung mit baulichen Ergänzungen des Siedlungskörpers und der Errichtung von Schallschutzmaßnahmen möglich.

Eine dieser Infrastrukturmaßnahmen ist die direkte Anbindung der A 73, die gleichermaßen die Standortqualität für bestehende und neu anzusiedelnde Betriebe verbessert und die Belastung von Wohnquartieren durch Schwerlastverkehr reduziert. Die im Zuge der Anschlussbauwerke zu errichtenden begleitenden Lärmschutzeinrichtungen werden darüber hinaus zur weiteren Entlastung insbesondere für Herboldshof beitragen.

Die planerische Grundkonzeption wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirksam.

Ebenfalls bedeutsam für die verkehrliche Anbindung ist das derzeit im Planfeststellungsverfahren befindliche DB-Projekt zur Realisierung einer S-Bahn-Verbindung Nürnberg / Forchheim mit einem vorgesehenen Haltepunkt unmittelbar östlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Falls die im Planfeststellungsverfahren vorgesehene Trassierung trotz Ablehnung durch die Stadt realisiert wird, ist vorgesehen, diesen Haltepunkt stadtgebietsübergreifend durch Verlängerung der Linien mit dem bestehenden Busnetz zu verknüpfen.

Beide Projekte führen zu einer deutlichen Steigerung der Standortqualität, die den betreffenden Bereich auch für anspruchsvollere Nutzungen qualifiziert. Ihre Wirkung geht dabei weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 390 hinaus und erstreckt sich auch auf benachbarte Siedlungsbereiche nicht nur des Fürther sondern auch des Nürnberger Stadtgebiets.

Nachdem mit der Ansiedelung der Fa. Höffner auch ein wesentlicher Beitrag zur Realisierung der Verkehrsprojekte geleistet wird, hat die Stadt Fürth ein großes Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 390.

Auch wird auf die positive landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) hingewiesen, die in Verbindung mit der Planfeststellung zur BAB Anschlussstelle Fürth-Steinach und den Aussagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu diesem Bereich den bauleitplanerischen Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 390 bildet.

In diesem Zusammenhang wurde gemäß dem Gutachten zu den ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens (GFK PRISMA INSTITUT, Büro Nürnberg, Mai 2003), das im Rahmen des Raumordnungsverfahrens erstellt worden ist, 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 Landesentwicklungsplanes - LEP - definierte Ortsrandlage und damit um einen integrierten Standort handelt. Der Standort des Projektvorha-

# BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“

## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB

### Bodenversiegelung

Mit dem Projekt sind unwiederbringlich 40.000 m<sup>2</sup> (Höffner), 9.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich oder forstlich genutzten Bodens entzogen. Mir ist nicht bekannt, wo hierzu Ersatzflächen an unüberbauter Landschaft geplant sind.

Der Ballungsraum zwischen Erlangen, Nürnberg und Fürth leidet bereits jetzt unter dem Verkehrslärm:

1. der A 73,
2. der Eisenbahnstrecke sowie
3. der Einflugschneise zum Nürnberger Flughafen.

Das beantragte Großeinkaufszentrum erfordert eine neue Autobahnauffahrt und wird ein großes Anwachsen des Verkehrs nach sich ziehen. Mit der riesigen Anzahl von nur oberirdischen Parkplätzen und den ausgedehnten Einkaufsgebäuden werden Lärm und Abgase zunehmen. Da der Käuferzustrom nicht nur über die Autobahn erfolgt, wird die Verkehrsdichte und Gefährdung für die Ortsteile Großgründlach, Boxdorf, Steinach, Bislohe, Sack, Braunsbach, Kronach und Stadeln erheblich wachsen.

bens 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 Gewerbestandorten zeigt die städtebauliche integrierte Lage, auch wenn es sich per Definition um eine Ortsrandlage handelt. Die im Gutachten berechneten, zu erwartenden Umsatzlenkungen zeigen, dass weder auf den Gesamteinzehandel in den Innenstädten noch auf deren sortimentsführenden Betriebe insgesamt deutliche und damit kritische Umsatzauswirkungen ausgelöst werden. Die Hauptwettbewerber und damit die am stärksten betroffenen Betriebe sind bereits außerhalb der Innenstädte angelagert, so dass insgesamt für die Innenstädte aus allein diesen Projektvorhaben keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### Bodenversiegelung

Der Stadtrat hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 für Ansiedlung eines „Einrichtungszentrums“ der Firma Höffner nördlich von Steinach ausgesprochen. Auf der Grundlage der positiven landesplanerischen Beurteilung (Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 12.12.2003) wurden zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ festgesetzt.

Hinsichtlich der Bodenversiegelung wird in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Bodenfunktionen bereits jetzt durch die intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt sind (Pkt. 4.6.3). Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz von Beeinträchtigungen (Pkt. 4.9.3 der Begründung) wird darüber hinaus eindeutig festgestellt, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht vermeidbar ist und daher dieser Belang mit verstärktem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen ist.

Auch werden die Möglichkeiten und Maßnahmen zur Verminderung der Bodenbeeinträchtigungen in der Planung wie folgt beschrieben (Pkt. 4.9.3):

*„Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen. Hier werden sog. 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 weiteren Möglichkeiten zur Errichtung flächensparender Anlagen für Stellplätze z. B. Parkhäuser oder Parkpaletten wurden geprüft. Sie würden zwar eine Verringerung der notwendigen Versiegelung bedeuten, werden aber, wie Erfahrungen des Investors mit ähnlichen Projekten belegen,

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

	<p>von den Kunden nicht angenommen. Daneben sprechen wirtschaftliche Gründe gegen einen Bau von Parkhäusern oder Parkpaletten.</p> <p>Bezüglich konkreter geplanter Kompensationsmaßnahmen wird auf das Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten verwiesen, das Anlage zur Begründung ist. Im Plangebiet werden im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen des Einrichtungszentrums folgende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume:</u> Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind im Bereich des Sondergebietes SO 1 „Einrichtungshaus“ insgesamt ca. 288 heimische, standortgerechte Bäume festgesetzt. Im Bereich des Sondergebietes SO 2 „Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt“ müssen insgesamt ca. 66 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Verwendet werden müssen überwiegend hoch wachsende Laubbaumarten. Die Begrünung der Stellplätze erfolgt mit 1 Baum pro 6 Stellplätze, so dass eine gleichmäßige Durchgrünung der Außenanlagen erreicht wird. Zur Eingrünung des Straßenraumes müssen 125 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Verwendet werden müssen überwiegend hoch wachsende Laubbaumarten. Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung muss pro 50 m<sup>2</sup> ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt werden.</li><li>- <u>Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher:</u> Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen müssen teilweise mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Zur Begrünung der Flächen mit Pflanzbindung wird pro m<sup>2</sup> ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt. Zusammen mit den o. g. Baumpflanzungen wird damit die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen geschaffen.</li><li>- <u>Dachbegrünung:</u> Die Dachflächen des SO 1 Einrichtungszentrum sollen auf einer Fläche von ca. 24.756 m<sup>2</sup> extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation nach Absprache mit der Stadt Fürth begrünt werden. Die Dachflächen des SO 2 „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ sollen zu 50 % (5.844 m<sup>2</sup>) in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden mit extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation begrünt werden.</li><li>- <u>Lärmschutzwand /-wandbegrünung zwischen den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt und Fürth- Steinach:</u> Zur Begrünung des Lärmschutzwalles ist pro 50 m<sup>2</sup> ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen. Zusätzlich ist pro m<sup>2</sup> ein heimischer standortgerechter Strauch festgesetzt. Die Lärmschutzwand wird mit selbstklimmenden Kletterpflanzen begrünt.</li></ul>
--	--

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens:  
Zur Rückhaltung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen soll ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit einer Gesamtfläche von ca. 670 m<sup>2</sup> angelegt werden. Die Gestaltung erfolgt mit dem Ziel der Entwicklung naturnaher Kleingewässer und trägt damit zur Schaffung von Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes bei.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Steinacher Weihergrabens durchgeführt.

Insgesamt tragen sämtliche o. g. Maßnahmen auch dazu bei, die Bodenversiegelung von zumindest teilweise zu kompensieren.

Hinsichtlich der etwaigen Verkehrszunahme ist darzulegen, dass das vorhandene innerörtliche Straßennetz im Umfeld des geplanten Einrichtungszentrums (d. h. ohne die neue Anschlussstelle) aus verkehrsplanerischer Sicht nicht dazu geeignet ist, das anfallende Verkehrsaufkommen alleine aufzunehmen.

Im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung hat die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 12.12.2003 der beabsichtigten Errichtung eines Einrichtungszentrums in Fürth/Steinach u. a. nur mit der Maßgabe zugestimmt, dass die geplante Anschlussstelle an der A 73 bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen sind.

Auch die Stadt Fürth ist hier der Auffassung, dass die Autobahnanschlussstelle Fürth/Steinach sowie die Anbindung an die FÜ S4 und die „Ersatzmaßnahme“ für die Auflassung der Straßenverbindung „Am Mühlweg“ zur Steinacher Straße bis zur Inbetriebnahme des Einrichtungszentrums fertig gestellt sein muss.

Aus verkehrsplanerischer Sicht liegt dem Bebauungsplan ein Verkehrskonzept zugrunde, das eine Anbindung der Autobahnausfahrt an die Straße „In der Schmalau“, die FÜ S4 und die Steinacher Straße vorsieht. Auf der FÜ S4 bestehen zweifelsohne Defizite hinsichtlich des Fußgänger und Radverkehrs, für den motorisierten Individualverkehr reicht die Straße aus bzw. kann innerhalb der vorhandenen Flächen (9,0 m breit) erweitert werden. Um die verkehrstechnisch kritischen Bereiche im Einmündungsbereich der Wetzlaer Straße bzw. östlich davon zu verbessern, ist eine grundlegende Neutrassierung erforderlich, die jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern eher in einem städteübergreifenden Planfeststellungsverfahren gelöst werden kann bzw. gelöst werden muss.

Auch wird die Erweiterung der Verkehrskonzeption (Anbindung an die Straße In der Schmalau) mit

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB

der Stadt Nürnberg abgestimmt und in das Planfeststellungsverfahren integriert. Nahezu das gesamte Verkehrskonzept, das (auch) der Erschließung des geplanten Einrichtungszentrums dienen soll, ist somit Bestandteil bzw. Inhalt des Planfeststellungsverfahrens. Die planfestgestellte Straßenplanung für die neue Autobahnanschlussstelle soll nach Abschluss des Verfahrens in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Wie aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung für das geplante Einrichtungszentrum hervorgeht (vgl. Anlage 9 zur Begründung des Bebauungsplanes), beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen des geplanten Einrichtungszentrums in Fürth/Steinach (Möbelmarkt plus Bau- und Gartenmarkt) am Normalwerktag rd. 3.600 Kfz/Tag und Richtung. Davon entfallen auf den Möbelmarkt rd. 2.000 Kfz/ Tag und Richtung und auf das Bau- und Gartencenter rd. 1.600 Kfz/Tag und Richtung. Am Samstag liegt das Verkehrsaufkommen bei insgesamt rd. 7.000 Kfz/Tag und Richtung.

Über die geplante neue Anschlussstelle Fürth-Steinach an der A 73, deren Lage und Form bereits vom Bundesministerium für Verkehr genehmigt worden ist, wird das Gelände optimal an das Fernstraßennetz angebunden. Rd. 75 % des Verkehrsaufkommens des Einrichtungszentrums werden über die A 73 und die neue AS Fürth/Steinach abgewickelt. Die neue Anschlussstelle Fürth/Steinach erhält im Fall „nur mit Einrichtungszentrum“ eine Prognosebelastung von rd. 10.000 Kfz/Tag und im Endzustand mit Technologiepark Schmalau rd. 15.000 Kfz/Tag, der Lkw-Anteil beträgt ca. 5 %.

Die Anschlussstelle dient neben der Erschließung des Einrichtungszentrums auch einer besseren Anbindung der Stadtteile Großgründlach, Schmalau, Boxdorf, Sack, Stadeln etc. an die A 73. Dies bewirkt, dass ein Teil des Quell- / Zielverkehrs dieser Stadtteile in Richtung Nürnberg/Fürth, der bisher über das nachgeordnete Straßennetz abgewickelt wurden, von der A 73 „angezogen“ wird, wodurch das nachgeordnete Straßennetz und die dazugehörigen Ortsdurchfahrten entlastet werden. Die Entlastung wird nur teilweise durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Einrichtungszentrums kompensiert. Belastungszunahmen ergeben sich auf den West-Ost-Verbindungsstraßen FÜ S4 und Steinacher Straße sowie im direkten Umfeld des Einrichtungszentrums.

Das Verkehrsaufkommen des Einrichtungszentrums hat in den Berufsverkehrszeiten keine Überlastung der A 73 in Höhe Steinach zur Folge. Vielmehr wird die A 73 bis zum Prognosehorizont 2020 infolge der allgemeinen Verkehrsentwicklung und sonstiger Maßnahmen wie z.B. des kreuzungsfreien Ausbaus des Frankenschnellweges so hoch belastet werden, dass in den Abschnitten zwischen den Anschlussstellen Fürth/Ronhof und Nürnberg/Fürth eine Freigabe der Standstreifen als durchgehende Verflechtungsspuren in beiden Fahrtrichtungen erforderlich wird. Dies ist jedoch unabhängig vom Einrichtungszentrum, dessen Öffnungszeit erst nach der morgendlichen Spitzen-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

Kultur, Landwirtschaft und Freizeit

Das Knoblauchland ist eine geschichtsträchtige Kulturlandschaft. Das Steinacher Schloss grüßt einstweilen noch von der Würzburger Straße über Tabak- und Gemüsefelder. Möbel Höffners gewaltige Möbelhausklötze werden diesen schönen Blick auf das Steinacher Schloss verbauen.

Seit Jahrhunderten wird hier Landwirtschaft betrieben. Das bedeutet natürlich für das Kleinklima: Luftkühlung, Luftfilterung, Frischluftversorgung, natürliche Luftfeuchtigkeit und Sauerstoffproduktion. Es hat damit im Ballungsraum eine wichtige ökologische Funktion.

Es ist zudem der Gemüsegarten der Region. Wie viele umweltbewusste Menschen bemühe ich mich, Gemüse und Fleisch aus dem direkten Umland zu kaufen, die Erfahrungen mit den englischen Rindfleischskandalen und dem Druck, der durch die Globalisierung auf unsere Märkte entsteht, zeigen, dass auch dubioses Fleisch auf den Markt genommen werden muss. Hier ist verbrauchernahe Viehwirtschaft und Gemüseanbau und das einzige Mittel, gegen diese großräumigen Fehlentwicklungen anzugehen. Wir brauchen unsere heimische Landwirtschaft dringend. Wir können sie nicht Zuge um Zug neuen Straßenprojekten opfern und flächenfressende Großmärkte anstelle der Felder errichten.

Grund und Boden sind nicht vermehrbar, deshalb muss sparsam mit ihnen umgegangen werden. Inzwischen vergrößert auch Ikea flächenfressend. Auch Ikea bietet eine Riesen Anzahl Parkplätze ebenerdig an. Das ist ärgerliche Verschwendung wertvollen Bodens. Wenn nun der bereits ansässige Betrieb genehmigt wurde, kann nicht gleich der nächste Möbelriese angesiedelt werden.

stunde liegt. In der Abendspitze ist das Verkehrsaufkommen des Einrichtungszentrums an der kritischen Belastung in Fahrtrichtung stadtauswärts nur zu 5 - 6 % beteiligt.

Die geplante, trompetenförmige Anschlussstelle Fürth-Steinach ist in der Lage, das prognostizierte Verkehrsaufkommen rückstaufrei abzuwickeln. An der Anbindung des Möbelmarktes bzw. des Bau- und Gartenmarktes ist ein 2- spuriger Verteilerkreis (mit 2- spuriger Zufahrt von der A 73 kommend) eine leistungsfähige und verkehrssichere Lösung, ein Rückstau auf die Autobahn ist auch bei deutlich höherem Verkehrsaufkommen des Einrichtungszentrums am Samstag auszu-schließen.

Insofern werden die Bedenken hinsichtlich des Anwachsens des Verkehrs zur Kenntnis genommen. Der Einwand hinsichtlich der Verkehrszunahme und der damit verbundenen Umweltbelastungen werden zurückgewiesen.

Kultur, Landwirtschaft und Freizeit

In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass sich der Teil des Knoblauchlandes östlich des Frankenschnellweges innerhalb des Stadtgebietes von Fürth befindet und durch die intensiv genutzten Kulturflächen bestimmt wird. Das Plangebiet liegt als Teil dieser intensiv landwirtschaftlich genutzten und strukturarmen Kulturlandschaft des Knoblauchlandes 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.

Diese Bewertung wird auch durch die im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth enthaltenen Ausführungen bekräftigt, wonach die Flächen im Norden der Struktureinheit des Knoblauchlandes zwischen A 73 und Bislohe nur ein geringes Naherholungspotenzial haben (vgl. Karte E 1 zum ABSP). Zwischen Braunsbach und Bislohe dominieren großflächige Industrie- und Gewerbegebiete den Raum und stehen in abruptem Übergang zur offenen Landschaft. Diese wird hauptsächlich von großen, strukturarmen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Arealen

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**

### **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

Die angrenzende Schmalau ist ein abschreckendes Beispiel für gewerbliche Zersiedelung. Dennoch dient das Gebiet auch Freizeitaktivitäten. Man kann hier Radfahren. Ich reite hier häufig und wir machen Kutschfahrten. Bei dem in Aussicht genommenen Gelände handelt es sich nicht um Biotope oder besonders hochwertigen Wald. Aber Reiterinnen und Reitern im Fürther Norden stehen wohnortnah keine geeigneteren anderen Flächen zur Verfügung. Möbel Höffner und das Teppichhaus Kibek baut genau auf unserer beliebten Galoppstrecke. Solche Wege, auf denen kein Schaden entsteht, gibt es leider sehr wenige. Von dort geht es weiter nach Großgründlach oder nach Herboldshof. Hier sollen sich die massiven Autobahnauffahrtsstraßen in die Landschaft einfressen. Dort zu reiten oder Kutsche zu fahren ist dann wohl lebensgefährlich. Auf unseren Ausritten sind zurzeit durchaus auch andere Reiterinnen anzutreffen. Im Fürther Norden kenne ich etliche Pferdebesitzer, die irgendwo in dem Ballungsraum ihre Nische gefunden haben und ihre Wege kennen, auf denen sie mit ihren Pferden noch in der Landschaft reiten können. Nach den lieblosen Industriegebäuden kommen immer wieder sehr hübsche Wäldchen, sich schlängelnde Feldwege. Landgraben oder Gründlach werden auf kleinen Brücken überquert. Reizvolle Ausblicke auf die alte Großgründlacher Kirche oder das Steinacher Schloss tun sich auf. Ich werde hier so ausführlich, weil auf den Informationsveranstaltungen geäußert wurde, hier gebe es nicht mehr zu zerstören, hier würde ohnehin niemand seine Freizeit verbringen.

Die geplante Autobahnauffahrt greift in das noch intakte Landschaftsgebiet westlich der A 73 zwischen Herboldshof und der Steinacher Straße ein. Der kleine Wasserlauf, der locker mit Schilf und Erlen bestanden ist, wird dem „Ohrwaschel“ weichen müssen.

Das Institut für Freizeitforschung stellt fest, dass über eine viertel Million Arbeitsplätze am Reitsport hängen. Bei einem Umsatz von etwa zehn Milliarden D-Mark sind Pferde ein knallharter Wirtschaftsfaktor (Pegasus, 10/2000).

Zu den auch für Fürth wichtigen „weichen Standortfaktoren“ gehören durchaus auch die Möglichkeiten, einen attraktiven Sport wie das Reiten in freier Natur ausüben zu können.

Reitsport ist nach einem Artikel der Zeitschrift „Freizeit im Sattel“ der zweitbeliebteste Sport überhaupt. Viel Reiterinnen und Reiter gehören allerdings keinem Verein an. Da sie keineswegs alle organisiert sind, werden ihre Interessen oft nicht zur Kenntnis genommen.

Ich wohne im Schleifweg in Stadeln. Von dort kann man derzeit zu Fuß den Riedäckerweg nehmen und in den Fuchswald oder zur Königsmühle wandern. Der Verkehr wird auf der FÜ 4 in Zukunft stark zunehmen. Mein Mann soll aus gesundheitlichen Gründen viel spazieren ge-

beherrscht und lässt kaum noch Bezüge zur ursprünglich kleinteiligen Kulturlandschaft des Knoblauchlandes erkennen.

Andere Einzelhandelsansiedlungen, wie z. B. Ikea, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Zudem sollte mit berücksichtigt werden, dass die Fa. Ikea ein völlig anderes Käuferklientel (vorwiegend sog. Erstausstatter) anspricht, als dies von Möbel Höffner beabsichtigt ist.

Auch muss darauf hingewiesen werden, dass die geplante Autobahnanschlussstelle Fürth/Steinach nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Die planfestgestellte Straßenplanung soll lediglich (nach deren Abschluss) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Etwaige Einwendungen gegen die neue Autobahnanschlussstelle sind demnach im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens vorzubringen.

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

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 vorgenommen.

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. Dieses ist jedoch bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorprogram-

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

hen, das wird immer weniger effektiv sein.

Einwendung gegen die wachsende Verkehrsbelastung in Stadeln

Stadelner Bürgerinnen und Bürger beklagen seit langem die hohe Verkehrsbelastung und den starken Lärm auf der Stadelner Hauptstraße und am Fischerberg. Häufig schaffen Umgehungsstraßen Entlastung. Mit der FÜ 4 neu wird dies nach der Ansiedlung von Möbel Höffner nicht erreicht.

Sie liegt zu nah an der Ortschaft, der Lärm belastet die Anwohner, denn sie verläuft etwa 300 m entfernt.

Der Verkehr wird insgesamt stark anwachsen: auf 22.000-35.000 Autos pro Tag. Die neue Straße zieht den Verkehr an. Das vorgelegte Verkehrsgutachten kommt zu erstaunlichen Zahlen: ohne Gewerbegebiet werden für die FÜ 4 neu im Jahr 2015 ca. 20.000 Fahrzeuge berechnet. Mit dem Gewerbegebiet sind es nur 1.000 mehr. Der Gutachter Kurzak berücksichtigt zu wenig, dass der Bahnübergang zwischen Stadeln und Herboldshof – derzeit wenig wegen der langen Schließzeiten der Schranke nicht attraktiv ist. Nach dem Ausbau wird die Straße aber sehr viele Autofahrer, die aus dem Landkreis und Abkürzer von der A 3, die in den Nürnberger Norden wollen, zusätzlich zu Möbel Höffners Kunden anziehen wird. Wer Straßen baut, wird Verkehr ernten.

Sie schneidet zudem Stadelner Bürgerinnen den Spazierweg zum Mannhofer Wald ab.

Zu einer Erleichterung für am Fischerberg wohnende käme es nur durch den Bau des Hafenspießes, der die Flusslandschaft auf einer langen Strecke beeinträchtigt (für den es derzeit noch keine Trasse gibt).

Wir lehnen deshalb den Ausbau der FÜ 4 ab.

In unserer Umgebung gibt es einige Beispiele für Großprojekte deren Wirtschaftlichkeit nicht er-

miert. Zudem ist eine Siedlungsentwicklung von Wohnstandorten durch die bestehende verkehrliche Situation und die bestehenden Gewerbebestände zumindest auf dem Standort des Einrichtungszentrums nicht empfehlenswert und städtebaulich nicht beabsichtigt.

Durch das Vorhaben gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 11,8 ha im Untersuchungsraum verloren, die nicht zu kompensieren sind, da keine Freiflächen zur Verfügung stehen. Die wirtschaftlichen Einbußen der Landwirte an landwirtschaftlicher Fläche werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert.

Einwendung gegen die wachsende Verkehrsbelastung in Stadeln

Der Abschnitt der FÜ S4 im Bereich zwischen dem Bahnübergang Herboldshof und der Stadelner Hauptstraße ist weder für den Bebauungsplan Nr. 390 noch für das Planfeststellungsverfahren zur Autobahnanschlussstelle irgendwie relevant, weil dieser Teilabschnitt nicht Bestandteil der Planungen ist. Da die Auflassung des Bahnüberganges Herboldshof in keiner der vorliegenden Planungen beabsichtigt ist, ist dieser Einwand nicht planungs- bzw. bebauungsplanrelevant.

Die Wirtschaftlichkeit anderer Großprojekte wie der Rhein-Main-Donau-Kanal, die Schwelbrennan-

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**

### **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

kennbar ist.

1. Der Rhein-Main-Donau-Kanal hat Milliarden gekostet, viele gewachsene Wegeverbindungen gekappt, viel Land gefressen und nur wenige Schiffe verkehren auf ihm. Daimler-Chrysler am Kanal gelegen nutzt ihn nicht und fordert eine neue Straße.
2. Die Schwelbrennanlage, Milliarden in den Sand gesetzt!
3. Franken II, erst kürzlich mit neuen Filtern ausgestattet, jetzt wegen „Liberalisierung des Strommarktes“ für unwirtschaftlich erklärt. Was bleibt? Ein Koloss in der Landschaft ...
4. Möbel Höffner, Wenn er floriert, dann werden die besten Geschäfte der Fürther Innenstadt starke Einbußen hinnehmen müssen, wenn nicht gar schließen müssen.
5. Die anderen Möbelhäuser werden geringere Umsätze haben.

#### Wasserschutzgebiet

Bisher wurde dem Wasserschutz z. B. mit genauen Düngevorschriften im Fürther Norden hoher Rang eingeräumt. Jetzt können Riesenparkplätze, Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen und tiefgelegte Unterführungen dort angelegt werden. Ob die RistWaG zu so weiträumiger Sicherung in der Lage ist, bleibt fraglich. Oder gedenkt man, für Möbel Höffner kurzerhand unsere Wassergewinnungsgebiete aufzugeben? Ökologischen Gesamtprognosen zur Folge werden die nächsten Kriege um Trinkwasser geführt werden. Sicher nicht bei uns. Dennoch ist es gänzlich verkehrt, einem Möbelriesen mit Anhang den Vorrang vor unserem Trinkwasser zu geben. Wegen der Positionierung des Großeinkaufszentrums im Wasserschutzgebiet lehne ich das beantragte Vorhaben ab.

Im Übrigen schließe ich mich den Einwendungen der Aktionsgemeinschaft zum Schutz der Fürther Innenstadt und des Knoblauchlandes an, und lehne somit das geplante Einkaufszentrum der Fa. Möbel Höffner sowie die Errichtung des Teppichhauses Kibek ab.

Gegen die Erweiterung der Firma Ikea habe ich mich nicht gewandt, weil ich einer bereits ortsansässigen Firma eine Erweiterung zugestehen wollte. Wenn ich allerdings die Dimensionen dieser Realisierung ansehe, bin ich inzwischen der Ansicht, auch dieses Vorhaben hätte so nicht genehmigt werden sollen. Die Dimensionen von Höffner und Kibek werden noch riesiger sein. Sie sprengen vollends den Rahmen des Hinnehmbaren. So darf es nicht weitergehen.“

lage oder das Kohlekraftwerk sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 390. Eine wirtschaftliche Auseinandersetzung mit der Standortwahl des Investors im Hinblick auf bestehende Möbelhäuser, wie auch die Innenstandrelevanz einzelner Verkaufssortimente sind dem Fürther Stadtrat hinlänglich bekannt. Dieser hat sich mit dem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 mehrheitlich für das Vorhaben ausgesprochen.

Zudem wurden die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Fürth (Ausweisung von Sonderbauflächen und Bau einer neuen Autobahnanschlussstelle) im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit eingestellt. Diese wurde vom Stadtrat beschlossen, von der Regierung von Mittelfranken genehmigt und am 29.03.2006 wirksam.

#### Wasserschutzgebiet

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 grundsätzlich zu beachten. Gemäß § 3 Nr. 6.2 der Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete auch in der weiteren Schutzzone (prinzipiell) verboten. Eine Ausnahmegenehmigung soll jedoch nach § 4 dieser Verordnung beantragt werden, um eine eventuelle Zustimmung mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen zu erhalten. 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. Neben der Begrünung von Dachflächen in einer Größenordnung von ca. 24.750 m<sup>2</sup> und 50% des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes bestehen weitere Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt, insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen. So sollen im Bereich der Stellplätze versickerungsfähige Beläge eingesetzt werden, die aus wasser- und luftdurchlässigem Pflaster und Rasengittersteinen bestehen. Die gewählten Materialien führen zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen. Eine weitere Minimierung der Bodenversiegelung ist nicht möglich bzw. beabsichtigt, da aus bodengeologischen Gründen und auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers der Bau einer Tiefgarage als sehr problematisch zu betrachten ist.

Trotz des hohen Grundwasserstandes können ca. 50% des Niederschlagswassers (1.000 m<sup>3</sup>) di-

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB

rekt auf dem Gelände zurückgehalten werden. 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. Das geplante zentrale Regenrückhaltebecken hat ein Volumen von ca. 1000 m<sup>3</sup>. Durch die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens dieser Größe wird eine Retention bzw. 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.

**Die Anregungen und Bedenken bzw. die Einwendungen werden unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen zurückgewiesen.**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

BETEILIGTER / EINWENDER	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<p><u>EINWAND 4:</u>            „Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Errichtung eines Fachmarktzentrums in Fürth-Steinach. Ich betreibe einen kleinen Reit- und Fahrstall auf der Stadelner Hard. Meine Kutschfahrten und Reitstunden finden im Gelände statt. Es ist jetzt schon schwierig genug, sich eine Stunde lang zwischen Autobahn, Eisenbahn und Industrie zu bewegen. Unsere Standardreitstrecke geht über die Kronacher Brücke, dann über die Felder nach Steinach vorbei, an der Autobahn entlang nach Herboldshof und auf der anderen Seite der A 73 über die Hempeläcker zurück. Manchmal reiten wir Richtung Mannhof oder Eltersdorf. Kutschfahrten bringen uns meist nach Großgründlach oder in den Reichswald. Wer einigermaßen ortskundig ist, wird wissen, welche Autobahnen, Zugstrecken, Bundesstraßen und Industriegebiete wir dabei queren müssen.</p> <p>Insbesondere meinen jüngeren Reitschüler, /-innen versuche ich nicht nur einen fairen Umgang mit dem Pferd, sondern auch mit unserer Umwelt und unseren Mitmenschen beizubringen. Wir ärgern uns über Müll, der in den Wald gekippt wird und über LKW's, die im Wasserschutzgebiet Mittagspause machen. Wir sehen, wie der Blumenkohl auf dem Feld aussieht und wie gesät und geerntet wird. Meine Reitschüler, /-innen sollen der Natur Achtung entgegen bringen.</p> <p>Brauchen wir denn nur Steuergelder, Arbeitsplätze und Einkaufszentren ?</p> <p>Brauchen wir etwa            keine Luft zum atmen ?            kein sauberes Wasser ?            keine Landwirtschaft ?            keinen Blick bis zum nächsten Kirchturm ?            keine charakteristische Heimat ?</p> <p>Kann es denn sein, dass man demnächst nur noch mit dem Auto nach Steinach, nach Herboldshof, nach Großgründlach, nach Vach, nach Mannhof kommt ?</p> <p>Vielleicht gibt es noch Leute, die sich nicht nur im Urlaub erholen wollen, sondern auch vor der eigenen Haustür, zu Fuß, auf dem Fahrrad oder auf dem Pferd.</p>	<p>Zunächst ist darzulegen, dass die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Fürth (Ausweisung von Sonderbauflächen und Bau einer neuen Autobahnanschlussstelle) im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit eingestellt wurden. Diese sind vom Stadtrat beschlossen worden, von der Regierung von Mittelfranken genehmigt und am 29.03.2006 wirksam geworden. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht demnach in diesem Bereich keine landwirtschaftlichen Flächen mehr vor.</p> <p>Unabhängig davon werden nicht nur das geplante Einrichtungszentrum (Bebauungsplan Nr. 390) sondern insbesondere auch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg/Ebensfeld sowie die geplante S-Bahn Strecke Nürnberg/Forchheim die Verkehrsbeziehungen im nordwestlichen Stadtgebiet nachhaltig verändern. Infolge der hierzu erforderlichen Neuordnung der Verkehrsbeziehungen ist eine grundsätzliche Neuorientierung erforderlich. (So wird beispielsweise hinsichtlich möglicher neuer Reitstrecken der Vorschlag unterbreitet, künftig über den südlichen Teilabschnitt der Straße Am Mühlweg in Richtung des sog. zweiten Kreisverkehrs (nach der Autobahnabfahrt) und von dort über die Saumränder der Äcker auf den Feldweg im Bereich der sog. Teichachse (entlang der Stadtgrenze zu Nürnberg) zu wechseln. Nach dem Überqueren der Herboldshofer Straße stehen die Feld- und Wirtschaftswege im Bereich des sog. Steinacher Weihergrabens, des sog. Schwalbenzahlgrabens sowie der Gründlach nach wie vor zur Verfügung.)</p> <p>Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sind mit der Ansiedlung von Möbel Höffner neben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Fürth und der Bindung von bisher in die Nachbarstädte abfließender Kaufkraft, eine Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes sowie die Stärkung der kommunalen Finanzkraft verbunden.</p> <p>Hinsichtlich der besonderen Entwicklungsbedingungen des Standortes, die in gleicher Weise im Übrigen auch für die benachbarten Siedlungsbereiche auf Nürnberger Stadtgebiet gelten, ist anzuführen, dass bereits seit Jahrzehnten städtebauliche Missstände zu beklagen sind, die u. a. auch zu den früheren Konzepten für einen gemeinsamen Gewerbepark geführt haben.</p> <p>Zu nennen sind hier strukturelle städtebauliche Probleme, wie z. B. die bestehende Gemengelage und die starke Lärmbelastung durch die A 73, verbunden mit einer unzureichenden verkehrlichen Erschließung. Das Fehlen einer direkten Anbindung der vorhandenen Gewerbegebiete Schmalau und Bislohe an die überörtlichen Verkehrswege bzw. an das Fernstraßennetz führt zu einer hohen</p>

## BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB

Es ist traurig zu sehen, wie immer mehr davon kaputt gemacht wird. Sollten wir nicht lieber Bausünden reparieren und Umweltschäden wieder in Ordnung bringen?

Für meinen Betrieb sehe ich kaum Chancen. Möbel Höffner wird mitten in unseren Strecken liegen, die neu geplanten Autobahnauffahrten sowie die neuen Straßen werden uns stark beeinträchtigen. Deshalb lehne ich das Fachmarktzentrum ab.“

Belastung der umliegenden Wohngebiete insbesondere durch den gewerblichen Schwerlastverkehr. Eine Lösung der bestehenden Probleme ist aus Sicht der Stadt Fürth nur durch eine städtebauliche Aufwertung des Standortes in Form einer Verbesserung der Infrastrukturausstattung in Verbindung mit baulichen Ergänzungen des Siedlungskörpers und der Errichtung von Schallschutzmaßnahmen möglich.

Eine dieser Infrastrukturmaßnahmen ist die direkte Anbindung der A 73, die gleichermaßen die Standortqualität für bestehende und neu anzusiedelnde Betriebe verbessert und die Belastung von Wohnquartieren durch Schwerlastverkehr reduziert. Die im Zuge der Anschlussbauwerke zu errichtenden begleitenden Lärmschutzeinrichtungen werden darüber hinaus zur weiteren Entlastung insbesondere für Herboldshof beitragen.

Die planerische Grundkonzeption wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirksam.

Ebenfalls bedeutsam für die verkehrliche Anbindung ist das derzeit im Planfeststellungsverfahren befindliche DB-Projekt zur Realisierung einer S-Bahn-Verbindung Nürnberg / Forchheim mit einem vorgesehenen Haltepunkt unmittelbar östlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Falls die im Planfeststellungsverfahren vorgesehene Trassierung trotz Ablehnung durch die Stadt realisiert wird, ist vorgesehen, diesen Haltepunkt stadtgebietsübergreifend durch Verlängerung der Linien mit dem bestehenden Busnetz zu verknüpfen.

Beide Projekte führen zu einer deutlichen Steigerung der Standortqualität, die den betreffenden Bereich auch für anspruchsvollere Nutzungen qualifiziert. Ihre Wirkung geht dabei weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 390 hinaus und erstreckt sich auch auf benachbarte Siedlungsbereiche nicht nur des Fürther sondern auch des Nürnberger Stadtgebiets.

Nachdem mit der Ansiedelung der Fa. Höffner auch ein wesentlicher Beitrag zur Realisierung der Verkehrsprojekte geleistet wird, hat die Stadt Fürth ein großes Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 390.

Hinsichtlich des Schutzgutes Freizeit (Erholung) ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, dass sich der Teil des Knoblauchslandes östlich des Frankenschnellweges innerhalb des Stadtgebietes von Fürth befindet und durch die intensiv genutzten Kulturflächen bestimmt wird. 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.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH / STEINACH“**  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB**

	<p>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.</p> <p>Diese Bewertung wird auch durch die im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth genannten Ausführungen bekräftigt, wonach die Flächen im Norden der Struktureinheit des Knoblauchlandes zwischen A 73 und Bislohe nur ein geringes Naherholungspotenzial haben (vgl. Karte E 1 zum ABSP). Zwischen Braunsbach und Bislohe dominieren großflächige Industrie- und Gewerbegebiete den Raum und stehen in abruptem Übergang zur offenen Landschaft. Diese wird hauptsächlich von großen, strukturarmen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Arealen beherrscht und lässt kaum noch Bezüge zur ursprünglich kleinteiligen Kulturlandschaft des Knoblauchlandes erkennen.</p> <p><b>Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich keine landwirtschaftlichen Flächen mehr beinhaltet, sondern die Darstellung von Sonderbauflächen vorsieht, müssen Reit- und Fahrstunden auf andere „freie“ Bereiche ausweichen. Prinzipiell werden temporäre Einschränkungen für den Reit- und Fahrstall, während der eigentlichen Bauphase unvermeidlich sein. Nach der Neuordnung der Verkehrsbeziehungen ist auch für den motorisierten Verkehrsteilnehmer eine entsprechende Neuorientierung erforderlich. Eine existentielle Gefährdung für den Reit- und Fahrstall wird jedoch nicht gesehen. Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.</b></p>
--	--