

Einzelabwägung

zum

Bebauungsplan Nr. 390

„Einrichtungszentrum Fürth / Steinach“

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB -

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|-----|--|--|
| A 1 | <p>Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde SG 350, Promenade 27, 91552 Ansbach:</p> <p>„Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung:</p> <p>Mit vorliegendem Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Fürth, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einrichtungszentrums an der BAB A73 zu schaffen. Vorgeesehen sind neben einem Möbeleinrichtungshaus auch ein Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt. Der vorgelegte Entwurf stimmt mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde bereits im Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB aus landesplanerischer Sicht Stellung genommen (vgl. RS vom 16.07.2004 Nr. 350-8291.3 FÜs). Im nun vorliegenden Entwurf wurde in den Geltungsbereich der durch Planfeststellungsbeschluss festgelegte Autobahnanschluss nachrichtlich übernommen. Das Planfeststellungsverfahren wird erst noch durchgeführt; Der Planfeststellungsbeschluss für den Autobahnanschluss muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bestandskräftig werden.</p> <p>Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um großflächigen Einzelhandel im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO handelt, wurde von der Regierung von Mittelfranken als zuständige höhere Landesplanungsbehörde ein Raumordnungsverfahren gem. Art. 23 Bayerisches Landesplanungsgesetz i.d.F. vom 16.09.2003 durchgeführt. In der landesplanerischen Beurteilung (vgl. RS Nr. 350-8217.2-30/03 vom 12.12.2003) wurde festgestellt, dass das Vorhaben bei Einhaltung von Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Da durch die Bauleitplanung die Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung weitgehend umgesetzt sind, werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben.</p> <p>Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern -LEP- sowie des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken RP -7- (§4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachdienststellen herbeizuführen. Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.</p> | <p>Die Hinweise der Regierung von Mittelfranken bezüglich des Planfeststellungsverfahrens für die Autobahnanschlussstelle werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB werden zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern -LEP- sowie des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken RP -7- (§4 Abs. 1 ROG) die betroffenen Fachdienststellen am Satzungsverfahren beteiligt</p> <p>Die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|-----|--|---|
| B 4 | <p><u>Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Fürth, Nürnberger Straße 18, 90762 Fürth:</u> „Die Autobahndirektion - Dienststelle Fürth - nimmt zum Bebauungsplan Nr. 390 „Einrichtungszentrum Fürth/Steinach“ der Stadt Fürth wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der 29 m hohe Werbepylon, in unmittelbarer Nähe der neuen Anschlussstelle, bedarf in jedem Fall einer Ausnahmegenehmigung der unteren Verkehrsbehörde bei der Autobahndirektion Nordbayern, Flaschenhofstraße 55 in 90402 Nürnberg. Auf unsere Stellungnahme vom 09.03.2007 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Pylon ist somit nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.2. Mit der geänderten Ausrichtung des Möbelhauses parallel zur A 73, wie bereits im Plan vom 15.01.2007 dargestellt, besteht Einverständnis.3. Sonstige Werbeanlagen, welche in der Art errichtet, oder an den Gebäuden angebracht werden sollen, dass sie von der Bundesautobahn aus eingesehen werden sollen, sind gem. § 33 StVO grundsätzlich verboten.4. Im Zulaufbereich zur künftigen Anschlussstelle Steinach, beginnend am östlichen Rand des der neuen AS am nächsten liegenden Kreisverkehrs, sind hochstämmige Bäume zu vermeiden.5. Wasser und/oder Abwasser jeglicher Art dürfen der Bundesautobahn und deren Entwässerungseinrichtung nicht zugeleitet werden.6. Der Baulastträger der Bundesautobahn ist nicht verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen auf das Baugebiet aus dem Betrieb und Bestand der Bundesautobahn zu treffen.7. Es wird darauf hingewiesen, dass im derzeit bei der Regierung von Mittelfranken laufenden Planfeststellungsverfahren für die neue Anschlussstelle Stadeln, im Bereich der von diesem Planfeststellungsverfahren betroffenen Flächen, im Bebauungsplanverfahren getroffenen Festsetzungen ersetzt werden.8. Anlagen zur Ausleuchtung der Parkplatz- und Freiflächen sind so anzulegen, dass diese nicht zur Bundesautobahn hin strahlen und somit den Verkehr auf der Bundesautobahn blenden können. Außerdem ist die Leuchtstärke solcher Beleuchtungsanlagen regelbar auszuführen. | <p>Die Stellungnahme der Autobahndirektion Nordbayern wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|-----|--|--|
| C 6 | <p>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Blumenstraße 3, 90402 Nürnberg: „Nach Durchsicht der Begründung (einschließlich des Umweltberichtes) zum Bebauungsplan Nr. 390 vom 10.03.2008 ist nicht zu erkennen, dass im Vergleich zum Stand vom 15.01.2007 signifikante Änderungen vorgenommen worden wären. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wird daher auf unser Schreiben vom 21.03.2007 und die E- Mail vom 25.07.2007 in dieser Angelegenheit verwiesen. Die damals gemachten Hinweise gelten weiterhin.“</p> <p><u>Schreiben vom 21.03.2007:</u> Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg gibt im Satzungsverfahren zur Aufstellung des BP 390 „Einrichtungszentrum Fürth/Steinach“ folgende Hinweise:</p> <p>Grundsätzlich verweisen wir auf die Unterlagen, die im Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren (insbesondere Stellungnahme vom 16. Juli 2003, in der die vom Vorhabenträger berührten wesentlichen wasserwirtschaftlichen Belange aufgelistet sind) vorliegen. Im Einzelnen wird auf folgende Aspekte hingewiesen:</p> <p>Entwässerung: Das Gebiet des BBP 390 liegt außerhalb des Entwässerungsgebietes der Stadt Fürth, HEG 4. Für die Erschließung des Gebietes ist daher die Ableitung des Schmutzwassers zu gewährleisten. Die nachfolgenden Mischwasserbehandlungsanlagen, die durch die zusätzlichen Abwassermengen beeinflusst werden, müssen dem Stand der Technik entsprechen. Eine eventuell erforderliche Nachrüstung der RÜB ist vor der Erschließung des BP 390 sicher zu stellen. Hierzu sind die erforderlichen Maßnahmen (Pumpwerk, Regenüberlaufbecken auf der Kläranlage, etc.) planlich darzustellen und baulich durchzuführen.</p> <p>Für das Gebiet ist insgesamt das Trennsystem vorgesehen. Für die Behandlung, Versickerung und Ableitung des Regenwassers sind die Merk- und Arbeitsblätter der DWA (früher ATV-DVWK) M 153, A 138 und A 117 zu beachten.</p> <p>Ein Teil der Erschließungsfläche befindet sich in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutz-</p> | <p><u>Schreiben vom 21.03.2007:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurde die genannte Stellungnahme behandelt.</p> <p>Entwässerung: Die entsprechenden Wasserrechtsunterlagen liegen vor und wurden im April 2007 an die Stadt Fürth zur wasserrechtlichen Genehmigung weitergeleitet. Der Wasserrechtsantrag wird die Überplanung des gesamten Plangebietes (Flächen der Fa. Kibek, die städt. Gewerbeflächen östlich der geplanten S-Bahn-Trasse, die Flächen des Ortsteiles Steinach und die Flächen der Fa. Krieger) umfassen. Die Anregung hinsichtlich der eventuell erforderlichen Nachrüstung der RÜB wird sowohl vom Investor (Fa. Krieger) als auch vom Tiefbauamt der Stadt Fürth zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser aus dem Plangebiet und aus dem Ortsteil Steinach über die geplante Schmutzwasserschiene Stadeln direkt in die Hauptkläranlage zuzuleiten. Die entsprechenden Wasserrechtsunterlagen wurden aufgestellt. Der Investor (Fa. Krieger) wird seine weitere Terminplanung daran orientieren.</p> <p>Die Anregung wurde dem Tiefbauamt der Stadt Fürth sowie dem Investor bzw. Bauträger (Fa.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|---|--|
| <p>gebietes des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Knoblauchsland (ZWK). In diesem Bereich ist zusätzlich die RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straße in Wasserschutzgebieten) anzuwenden.</p> <p>Altlasten: Die unter 1.5 „Belastungen und Bindungen“ erwähnten Gutachten vom Büro für angewandte Geowissenschaften ABACON von 2000 und vom Institut für Grundbau und Bodenmechanik vom November 2003 liegen nicht vor. Insbesondere kann daher nicht nachvollzogen werden, auf welcher konkreten Basis bzw. auf welchen genaueren Daten die Altlastenfreiheit für das vorhabensrelevante Gebiet bzw. für Teilgebiete davon hergeleitet worden ist. Um eine Plausibilitätsprüfung vornehmen zu können, ist dieses erwähnte Gutachten vorzulegen.</p> <p>Aus Untersuchungen, die das WWA in den Jahren 2004 und 2005 auf Flächen im Bereich der Gemarkungen Poppenreuth und Ronhof (ebenfalls Knoblauchsland!) durchgeführt hat, hat sich gezeigt, dass innerhalb des Stadtgebietes Fürth stellenweise auch augenscheinlich unbelastetes (Ober)bodenmaterial entsorgungsrelevante Quecksilber- und Kupfergehalte aufweisen kann. Inwieweit diese Problematik auch im vorhabensrelevanten Bereich eine Rolle spielt, kann momentan mangels entsprechender Untersuchungen nicht eindeutig beantwortet werden. Aus diesem Grund wird die Durchführung orientierender Untersuchungen empfohlen, um hinreichend sicher abschätzen zu können, ob im Planungsgebiet ebenfalls mit solchen Belastungen gerechnet werden muss oder weitestgehend ausgeschlossen werden können.</p> | <p>Krieger) zur Kenntnisnahme und zur weiteren Beachtung vorgelegt. Sie wird im Rahmen der weiteren Planung und der Ausführung beachtet.</p> <p>Dem Investor (Fa. Krieger) ist bekannt, dass sich eine Teilfläche des überplanten Gebietes in der weiteren Schutzzone des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchslandes befindet. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der genannten Schutzgebietsverordnung wurde durch das Ordnungsamt der Stadt Fürth erteilt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4.8.4 „Schutzgut Wasser“ auf diesen Aspekt bereits hingewiesen. (Hinweis: der ZWK wurde aufgelöst; die Interessen werden seit Juli 2007 von der infra fürth gmbh wahrgenommen, die infra fürth wurde zu diesem Verfahrensschritt gehört.). Die notwendige Anwendung der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten wurde dem Tiefbauamt der Stadt Fürth sowie dem Investor bzw. Bau-träger (Fa. Krieger) zur Kenntnisnahme und zur weiteren Beachtung vorgelegt. Sie wird im Rahmen der weiteren Planung und der Ausführung beachtet.</p> <p>Altlasten: Die Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 390, insbesondere die genannten Gutachten, waren schon Bestandteil der Anlagen im bisherigen Bebauungsplanverfahren. Sie werden dem Wasserwirtschaftsamt nochmals zugesendet.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt wurde als Fachdienststelle im Rahmen des Raumordnungsverfahrens (Stellungnahme vom 16.07.2003) und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes 390 gehört (Stellungnahme des WWA vom 29.07.2004) Die Rahmenbedingungen haben sich seither nicht geändert.</p> <p>Nach Aussage des Ordnungsamtes der Stadt Fürth (Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 390 vom 19.07.2004) und des Amtes für Umweltplanung, Abfallwirtschaft und städtische Forste der Stadt Fürth (Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 390 vom 23.07.2004) liegen für den Geltungsbereich gemäß Verdachtsflächenkataster Altablagerungen keine Hinweise auf anthropogene Auffüllungen vor. Dies wird durch die Anlage zur Begründung (Gutachten der Fa. ABACON vom 10.05.2000 und Institut für Grundbau und Bodenmechanik vom Nov. 2003) weitgehend bestätigt. Flächenhafte Altablagerungen sind nicht zu erwarten, lediglich an den Bohrpunkten 13 (0,30 - 0,80 m) und 17 (bis 0,90 m) wurde erdfremdes Material fest-</p> |
|---|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|---|
| <p>Sonstiges:</p> <p>Im Planungsbereich liegen Flächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden bzw. wurden. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Boden (stellenweise) abfallrechtlich relevante PSM-Gehalte aufweist. Dies sollte mittels problemorientierter Untersuchungen ebenfalls recherchiert werden.</p> <p>Im Planungsbereich liegen Leitungen des Wasserverbandes Knoblauchsland. Dies ist bei den künftigen Planungen zu berücksichtigen. Empfohlen wird, den genauen Verlauf dieser Leitungen und ggf. vorhandener Brunnen in den Bebauungsplan zu übernehmen und dafür Sorge zu tragen, dass rechtzeitig vor einem Baubeginn die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Brunnen und Leitungen mit den zuständigen Stellen einvernehmlich abgestimmt werden.</p> <p>Es zeichnen sich zum einen durch die geänderten Entnahmeverhältnisse an den Flachbrunnen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Knoblauchsland (ZWK) (einstweilige Außerbetriebnahme der Flachbrunnen) und zum anderen durch die Umstellung der Beregnung im Knoblauchsland stellenweise deutliche Grundwassererhöhungen in diesen Bereichen ab. Ob und inwieweit sich diese Veränderungen auch bis in das Planungsgebiet hinein (in vorhabensrelevanter Größenordnung) auswirken, kann von hier mangels geeigneter Daten nicht abgeschätzt werden. Insofern ist den Vorhabensträger empfohlen, den aktuellen Ist-Zustand zu erheben“.</p> | <p>gestellt. Die beiden Bohrpunkte sind dem gewerblich genutzten Areal im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs zuzuordnen, somit dürften diese Auffüllungen (z. B. Asphaltreste in RKS 17) vermutlich bebauungsbedingt sein.</p> <p>Die Empfehlung von orientierenden Bodenuntersuchungen im Vorfeld der Bebauung wird vom Investor (Fa. Krieger) zur Kenntnis genommen, jedoch für nicht zwingend erforderlich erachtet. Er verzichtet in diesem Zusammenhang auch schriftlich gegenüber der Stadt Fürth auf jegliche mögliche Entschädigungsansprüche. Auch ist sich der Investor (Fa. Krieger) darüber im Klaren, dass es beim Auftreten von schädlichen Bodenverunreinigungen/Altlasten zur Verzögerungen der Baumaßnahme kommen kann.</p> <p>Die Hinweise zur Altlastenrelevanz bei den Gewerbebetrieben wird vom Investor (Fa. Krieger) zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung und späteren Bautätigkeiten berücksichtigt.</p> <p>Sonstiges:</p> <p>Die Empfehlung von orientierenden Bodenuntersuchungen im Vorfeld der Bebauung wird vom Investor (Fa. Krieger) zur Kenntnis genommen, jedoch für nicht zwingend erforderlich erachtet. Er verzichtet in diesem Zusammenhang auch schriftlich gegenüber der Stadt Fürth auf jegliche mögliche Entschädigungsansprüche. Auch ist sich der Investor (Fa. Krieger) darüber im Klaren, dass es beim Auftreten von schädlichen Bodenverunreinigungen/Altlasten zur Verzögerungen der Baumaßnahme kommen kann.</p> <p>Der Wasserverband Knoblauchsland wird als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Der Investor (Fa. Krieger) setzt sich umgehend mit dem Wasserverband Knoblauchsland in Verbindung, um rechtzeitig zu klären, unter welchen Bedingungen eine Außerbetriebnahme bzw. Auflassung des bestehenden erdverlegten Rohrnetzes möglich ist. Sollte eine Neuverlegung von Erdleitungen notwendig sein, wird der Investor (Fa. Krieger) dies unter vorheriger Abstimmung mit dem Wasserverband, der Stadt und dem Wasserwirtschaftsamt auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p><i>Aussage zum ersten Vorentwurf: „Soweit dem Baureferat bekannt, besteht seitens der Fa. Krieger gegenüber dem Wasserverband bereits eine mündliche Zusage, dass die Druckverlegungsleitung für den Verband kostenfrei auf eine noch zu definierende Trasse verlegt wird und die bestehende Zubringerleitung PE 225 incl. Glasfasersteuerungskabel nur im Bereich der geplanten Autobahnausfahrt kostenlos verlegt wird, ansonsten auf der Trasse bestehen bleiben kann (vgl. Schreiben des Wasserverband Knoblauchsland vom 22.09.2004).“</i></p> |
|--|---|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|---|
| <p><u>E-Mail vom 25.07.2007:</u> Die beiden vorgelegten Gutachten ("Baugrundgutachten" und "Ingenieurgeologisches Vorgutachten") wurden im Hinblick auf die Plausibilitätsprüfung durchgesehen.</p> <p>Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none">- Explizit heißt es im Baugrundgutachten: "Nicht Bestandteil dieser Untersuchungen sind ... Aussagen zu möglichen Untergrundverunreinigungen. Darüber hinaus wurden ehemals gewerblich genutzte Flächen auch nicht speziell und gezielt auf nicht ausschließbare nutzungsbedingt verursachten Bodenverunreinigungen untersucht.- Die Ergebnisse der durchgeführten Baugrunduntersuchungen können schon allein daher definitiv nicht als Nachweis dafür dienen, dass im vorhabensrelevanten nicht mit Schadstoffbelasteten Bodenpartien zu rechnen ist.- Im Gegenteil, es ist vielmehr damit zu rechnen, dass stellenweise Bodenmaterial ansteht, das Schadstoffgehalte in zumindest entsorgungsrelevanter Größenordnung enthält. Begründung: Die Baugrunduntersuchungen haben gezeigt, dass stellenweise antropogene Auffüllungen, die Fremdbestandteile (wie Ziegelbruch, (steinkohlenteerhaltige ?) Asphaltreste) anstehen. <p>Dies ist bei der weiteren Realisierung zu berücksichtigen, damit eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials sichergestellt werden kann. Hilfreich wäre in diesem Zusammenhang die dem Aushub vorausgehende Erstellung und Abstimmung eines Untersuchungs-, Aushub- und Entsorgungskonzeptes, das folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none">- stellenweise nutzungsbedingt vorhandene schadstoffbelastete Bodenpartien im Bereich ehemals gewerblich genutzter Flächen,- stellenweise aller Wahrscheinlichkeit nach auffüllungsbedingt vorhandene schadstoffbelastete Bodenpartien,- stellenweise nicht ausschließbare PSM-Belastungen im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen, <p>und darüber hinaus generell nicht ausschließbaren (Fürth-spezifische) Belastungen oberflächennaher Bodenschichten durch Quecksilber, wie sowohl unsere eigenen Untersuchungen wie auch die Untersuchungen des Geologischen Landesamtes belegen.</p> | <p>Die Anregung ist dem Investor bzw. Bauträger (Fa. Krieger) bekannt und wird im Rahmen der weiteren Planung und der Ausführung beachtet.</p> <p><u>E-Mail vom 25.07.2007:</u> Die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung im Hinblick auf das Baugrundgutachten und das Ingenieurgeologische Vorgutachten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägung zu der Altlastenthematik im Rahmen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 21.03.2007 wird hingewiesen. Die hier formulierte Empfehlung von orientierenden Bodenuntersuchungen im Vorfeld der Bebauung wird vom Investor (Fa. Krieger) zur Kenntnis genommen, jedoch für nicht zwingend erforderlich erachtet. Er verzichtet in diesem Zusammenhang auch schriftlich gegenüber der Stadt Fürth auf jegliche mögliche Entschädigungsansprüche. Auch ist sich der Investor (Fa. Krieger) darüber im Klaren, dass es beim Auftreten von schädlichen Bodenverunreinigungen/Altlasten zu Verzögerungen der Baumaßnahme kommen kann.</p> <p>Eine mögliche Altlastenrelevanz im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Flächen bei den Gewerbebetrieben wie auch im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird vom Investor (Fa. Krieger) zur Kenntnis genommen und müssen im Rahmen der weiteren Planung und späteren Bautätigkeiten durch die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung des hier anfallenden Aushubmaterials berücksichtigt werden.</p> <p>Die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung müssen vom Investor bzw. Bauträger (Fa. Krieger) im Rahmen der Ausführung beachtet werden.</p> <p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird hiermit zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> |
|--|---|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|-----|---|---|
| C 7 | <p><u>Zweckverband zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe, Äußere Brucker Straße 33, 91052 Erlangen:</u></p> <p>„Mit Schreiben vom 08.02.2007 hatten wir im Zuge des sog. Scoping eine Stellungnahme abgegeben und die unsere Belange berührenden Punkte dargestellt. Den Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten wir leider keine neuen Ausführungen entnehmen, die sich auf den Inhalt unseres Schreibens beziehen.</p> <p>1. Trinkwassergewinnung Als Träger öffentlicher Belange können wir dem Bebauungsplan nicht zustimmen, da die Niederschlagswasserentsorgung im Zusammenhang mit einer hydraulischen Überlastung des Bucher Landgrabens nicht hinreichend geklärt ist. Bei ca. 10 ha vollständiger und 2,5 ha teilweiser Flächenversiegelung im Plangebiet wird einerseits die Grundwasserneubildung stark vermindert, so dass das Grundwasserdargebot und ggf. auch die Grundwasserqualität (fehlende „Verdünnung“) für die nachfolgenden Trinkwassergewinnungsanlagen verschlechtert wird. Andererseits fallen enorme Niederschlagswassermengen an, die über den Bucher Landgraben abgeleitet werden sollen. Der Bucher Landgraben infiltriert im Bereich des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Eltersdorfer Gruppe in den genutzten Grundwasserleiter, so dass unsere Trinkwassergewinnung quantitativ und qualitativ vom Bucher Landgraben beeinflusst wird. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hatte im Schreiben vom 18.03.2002 festgestellt, dass der Bucher Landgraben in Teilbereichen überlastet ist. Im Bescheid der Stadt Fürth vom 20.12.2002 wird festgestellt, dass für den Bucher Landgraben der Vorfluternachweis fehlt, der bis zum 31.08.2003 zu erbringen ist. Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren waren gemäß Bescheid unverzüglich einzuleiten und die Maßnahmen bis spätestens 31.12.2008 durchzuführen. Inwieweit die Maßnahmen durchgeführt wurden, entzieht sich unserer Kenntnis. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg vom 16.07.2003, in der festgestellt wird, dass die Entlastungsanlagen im Haupteinzugsgebiet vor Fertigstellung des Einrichtungszentrums saniert sein und den Regeln der Technik entsprechen müssen, liegt uns nicht vor. Wir sind jedoch auch der Ansicht, dass die geplanten Einleitungen im Gesamtzusammenhang zu betrachten und zu werten sind. Es ist zu befürchten, dass der Bucher Landgraben immer noch überlastet ist und zusätzliche Ableitungen aus dem neuen Baugebiet diese Situation verschärfen würde.</p> | <p>1. Trinkwassergewinnung Der Investor (Fa. Krieger) hat bereits veranlasst, entsprechende Wasserrechtsunterlagen aufstellen lassen. Diese liegen zwischenzeitlich vor und wurden im April 2007 der Stadt Fürth zur wasserrechtlichen Genehmigung vorgelegt. Der Wasserrechtsantrag umfasst die Überplanung des gesamten Plangebietes (Flächen der Fa. Kibek, die städt. Gewerbeflächen östlich der geplanten S-Bahn-Trasse, die Flächen des Ortsteiles Steinach und die Flächen der Fa. Krieger).</p> <p>Zur weiteren Untersuchung wurde eine hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in die Begründung (bzw. den Umweltbericht) eingearbeitet wurden. Die Untersuchung ist zudem Anlage zur Begründung.</p> <p>Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser aus dem Plangebiet und aus dem Ortsteil Steinach über die geplante Schmutzwasserschiene Stadeln direkt in die Hauptkläranlage zuzuleiten. Die entsprechenden Wasserrechtsunterlagen wurden aufgestellt. Der Investor (Fa. Krieger) wird seine Terminplanung daran orientieren.</p> <p>Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes ist Teil des Erschließungsvertrages, der spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss) abgeschlossen werden muss. Dementsprechend ist die Entwässerung gesichert.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

Der Hinweis in den Antragsunterlagen, dass die Ableitung der Niederschlagswässer zum größten Teil über ein Rückhaltebecken (1.000 m³) in den Bucher Landgraben erfolgen soll, genügt zur Beurteilung der Auswirkungen auf unsere Wassergewinnung nicht.

In qualitativer Hinsicht, insbesondere bei anfallendem Abwasser von Verkehrsflächen, müssten zudem Schadstoffe z.B. über Ölabscheider zurückgehalten werden. Auch sollten keine auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien verwendet werden, die mit Niederschlags- bzw. Sickerwasser in Kontakt kommen.

Da ein Teil der Niederschlagswässer insbesondere von den Verkehrsflächen im Bereich des Geländes wieder versickert werden soll, ist hier eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu befürchten, die durch geeignete Maßnahmen zu verhindern und ggf. zu überwachen ist. Dies ist insofern bedeutend, da dieses Grundwasser nachfolgend Trinkwassergewinnungsanlagen erreichen kann.

2. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 390 sind Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe nicht betroffen.

Wir bitten Sie, die oben angeführten Punkte beim weiteren Verfahrensgang entsprechend zu berücksichtigen.“

2. Versorgungsleitungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe wird hiermit zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|-----|--|--|
| C 8 | <p>Wasserverband Knoblauchland, Hofwiesenweg 11, 90427 Nürnberg:</p> <p>„Der Wasserverband Knoblauchland (WVK), Körperschaft des öffentlichen Rechts. ist Versorgungsträger. Der Wasserverband Knoblauchland hat bereits am 15.07.2004 zum Vorentwurf vom 31. März 2004 Stellung genommen und verschiedene Tatsachen aufgelistet, die eingearbeitet werden hätten müssen. Wiederholt ist dies fristgerecht zum 15.03.2007 für das Satzungsverfahren vom 31.01.2007 mit der Begründung vom 15.01.2007 aufgelistet worden; mit der Empfangsbestätigung von Ihnen. Bei dem jetzigen Verfahren vom 25.03.2007 stellen wir, fest, dass in keinem Punkt unserer Einwendungen eine Einarbeitung stattfand. Selbst die Zuordnungspunkte haben sich nicht verändert. Deshalb fordern wir, wie mehrmals niedergeschrieben, folgende Sachstände mit einzubringen:</p> <p>Unter Punkt 1.4 Leitungsträger; ist der WVK mit aufzunehmen, da Leitungen vorhanden sind. Dies betrifft auch den schematischen Darstellungsbereich für den externen Ausgleich nördlich der Herboldshofer Straße.</p> <p>Unter Punkt 1.5 und 4.5.2 ist das Verbandsgebiet des WVK mit aufzunehmen.</p> <p>Unter Punkt 4.6.4 Schutzgut Wasser; ist der WVK mit aufgenommen. Der Brunnen Herboldshof Nr. 48 ist rückgebaut.</p> <p>Unter Punkt 4.9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Güter; Sachgut Landwirtschaft: sind die wirtschaftlichen Einbußen des WVK durch Verlust von Verbandsgebiet mit aufzunehmen, da dies zwar in der Zusammenfassung 4.12 Auswirkungen auf die Landwirtschaft: Verlust von Flächen für das Knoblauchland als verbleibender Konflikt gewertet wird, jedoch der WVK mit dem Verbandsgebiet nicht erfasst ist.</p> <p>Unter Punkt 4.12.2 weitere Maßnahmen; Sachgüter: Die wirtschaftlichen Einbußen durch den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden im Rahmen des Verkaufs von Baulandfinanziell kompensiert. Hier wurde der Liquiditätsentzug durch Entnahme von Flächen aus dem Verbandsgebiet, sowie deren Entschädigung des WVK noch nicht mit berücksichtigt und ist mit aufzunehmen.</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Wasserverband Knoblauchland wird als Leitungsträger in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Soweit im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Umverlegung von Leitungen des Wasserverbandes notwendig ist, kann dies verbandsintern geregelt werden (vgl. § 33 Wasserverbandsgesetz).</p> <p><i>(Soweit dem Baureferat bekannt, besteht seitens der Fa. Krieger gegenüber dem Wasserverband bereits eine mündliche Zusage, dass die Druckverlegungsleitung für den Verband kostenfrei auf eine noch zu definierende Trasse verlegt wird und die bestehende Zubringerleitung PE 225 incl. Glasfasersteuerungskabel nur im Bereich der geplanten Autobahnausfahrt kostenlos verlegt wird, ansonsten auf der Trasse bestehen bleiben kann (vgl. Schreiben des Wasserverband Knoblauchland vom 22.09.2004).</i></p> <p>„Der Brunnen Herboldshof Nr. 48 ist rückgebaut“ wird ergänzt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keinen unmittelbaren Einfluss auf den Bestand des Verbandsgebietes. Ob die im Plangebiet gelegenen Flächen in der Folge der Realisierung des Bebauungsplans aus der Mitgliedschaft im Wasserverband Knoblauchland zu entlassen sind, ist im Verfahren nach § 24 Wasserverbandsgesetz zu entscheiden. In diesem Verfahren kön-</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

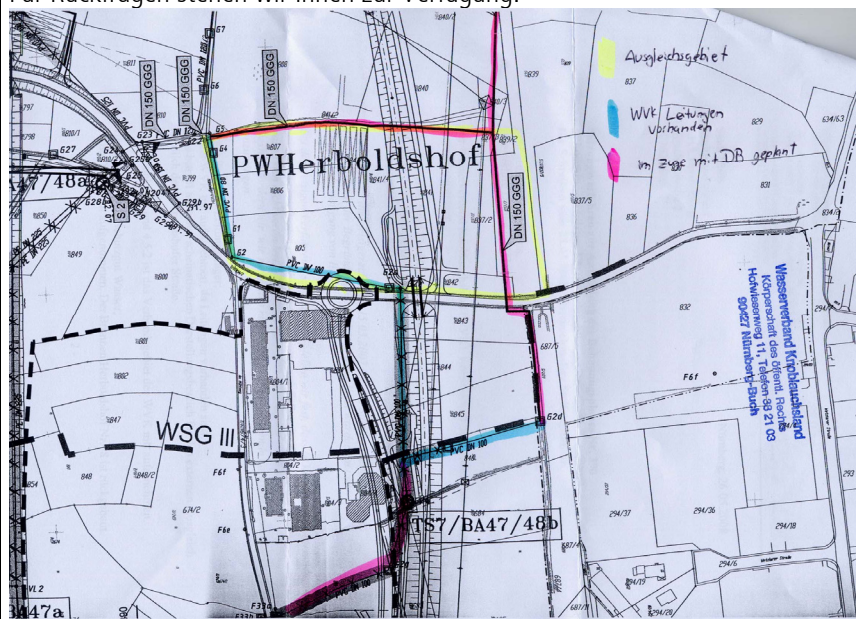
Dieser Konflikt soll in nächster Zeit auch mit den Stadtplanungsamt Nürnberg und somit interkommunal behandelt werden. Wir werden diesbezüglich für eine Terminvereinbarung auf Sie zukommen. (tel. vom 26.5.).

Die gesamten Vorgänge in dem Bereich Herboldshof / Steinach:

- Einrichtungszentrum
- Autobahnausfahrt
- Güterzugstrecke und S- Bahn
- Ortsumgehung Herboldshof

müssen in einer, übergreifenden Betrachtungsweise abgehandelt werden, damit die dem WVK entstehende Probleme gelöst werden können.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.“



nen ggf. auch Auflagen zur Kompensation etwaiger finanzieller Einbußen des Verbandes festgelegt werden (§ 24 Abs. 3 Wasserverbandsgesetz).

Nach Auffassung des Baureferates stehen dem Wasserverband Knoblauchsland (WVK) keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt zu, wenn im Verbandsgebiet des WVK gelegene landwirtschaftlich genutzte Flächen (Beregnungsflächen) mittels eines Bebauungsplans als Bauland ausgewiesen werden.

Der Terminwunsch wird zur Kenntnis genommen, die Stadt Fürth steht für eine diesbezügliche Besprechung zur Verfügung.

Die Stellungnahme des Wasserverbandes Knoblauchsland wird hiermit zur Kenntnis genommen und - soweit möglich - berücksichtigt. Entschädigungsansprüche müssen jedoch zurückgewiesen werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|---|--|
| D 12 | <p>N-ERGIE Netz GmbH, Hainstraße 34, 90461 Nürnberg:</p> <p>„In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne über Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie Anlagen der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p> <p>Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich insbesondere - auch zum Anschluss von erneuerbaren Energien - weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden, die nicht in unsrem Plan dokumentiert sind und über die wir keine Auskunft geben können. Hier ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Strom- und Gasversorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind weder vorhanden noch geplant.</p> <p>Durch die Übernahme des Wasserversorgungsnetzes des Zweckverbandes Wasserversorgung Knoblauchsland im Stadtgebiet Nürnberg, befinden sich aus versorgungstechnischen Gründen auch einige Wasserversorgungsanlagen von uns auf Fürther Stadtgebiet. Diese Anlagen müssen bei der weiteren Planung der östlichen Anbindungsstraße berücksichtigt werden.</p> <p>Teilen Sie uns bitte den Beginn der Erschließungsarbeiten - wenn möglich 3 Monate vor Baubeginn - mit, damit wir eventuell erforderliche Sicherungsmaßnahmen (Schutzrohre, Umlegung o. ä.) veranlassen können.“</p> | <p>Die N-ERGIE Netz GmbH, Hainstraße 34, 90461 Nürnberg wird bei der Planung und dem Bau der Erschließungsstraßen weiter beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird somit zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|--|
| D 13 | <p><u>E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Luipoldstraße 51, 96052 Bamberg:</u> „Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Fürth befindet sich folgende Anlage unseres Unternehmens: 110- kV- Freileitung Kriegenbrunn - Schnepfenreuth (Ltg. Nr. G 306) mit einer Leitungsschutzzone von 30,00 m beiderseits der Leitungssachse. Zu dem geplanten Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 390 haben wir bereits mit unseren Schreiben NE-ZB-TL-fr ID 2357 vom 14.07.2004 an die Stadt Fürth und NE-ZB-TLS/Koe ID 4832 vom 14.02.2007 an die Stadt Fürth im Zuge der Bauleitplanung ausführlich Stellung genommen. Gegen das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 390 „Einrichtungszentrum Fürth/Steinach“ der Stadt Fürth haben wir keine Einwendungen, sofern die in unseren Schreiben dargelegten Hinweise und Auflagen beachtet werden. Wir bitten Sie wegen der Überspannung des Straßenneubaus im beschriebenen Bebauungsplanbereich aus Sicherheitsgründen um Kennzeichnung der richtig eingetragenen Leitungssachse im Bebauungsplan mit dem Schriftzug „110- kV Leitung E.ON Netz GmbH (Leitungssachse).“</p> <p><i>Schreiben NE-ZB-TL-fr ID 2357 vom 14.07.2004: Die E.ON. Netz GmbH weist darauf hin, dass „der Ostrand des oben genannten Bebauungsplanbereiches von einer 110-kV-Freileitung der DB-Energie GmbH direkt berührt wird. Auf diese Hochspannungsleitung wird im vorgelegten Plan durch Eigentümervermerk und in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf hingewiesen. Ca. 30 m östlich der vorgenannten Leitung der DB-Energie GmbH verläuft zusätzlich parallel die im Betreff genannte 110-kV-Leitung Kriegenbrunn/Schnepfenreuth (Ltg. Nr. G306) der E.ON Netz GmbH. Diese Hochspannungsleitung unseres Unternehmens wird zwar vom Bebauungsplanbereich "Einrichtungszentrum Fürth/Steinach" nicht direkt berührt, aber die östliche Zufahrt zum geplanten Einrichtungszentrum zwischen Flur Nr. 685 und Flur Nr. 679/7 wird an zwei Stellen des Straßenneubaus von der Freileitung der E.ON Netz GmbH überspannt. Sehen Sie hierzu den beigefügten und farblich ergänzten Planausschnitt im M 1: 1 000. Wir bitten Sie wegen der Überspannung des Straßenneubaus im beschriebenen Bebauungsplanbereich aus Sicherheitsgründen um Kennzeichnung der richtig eingetragenen Leitungssachse im Bebauungsplan mit dem Schriftzug „110-kV Leitung E.ON Netz GmbH (Leitungssachse)“ so-</i></p> | <p>Die Leitungssachse wird mit dem entsprechenden Schriftzug ins Planblatt des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

wie um entsprechenden Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Pos. 1.4 Leitungsträger“ ebenfalls auf den Leitungseigentümer und auf die Leitungsschutzzone unserer Leitung mit je 30,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Überprüfung der Berührungspunkte des geplanten Straßenneubaues mit unserer 110-kV-Freileitung zeigt unter Zugrundelegung der einschlägigen Bestimmungen DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105 - 100 ausreichende Sicherheitsabstände zur überspannenden Freileitung der E.ON Netz GmbH, wobei wir bei der Berechnung von einer Straßenhöhe nicht gravierend über der natürlichen Geländeoberkante ausgingen.

Dennoch wird um frühzeitige Beteiligung am Straßenneubau und auch an eventuellen Planänderungen des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes gebeten, damit durch unser Unternehmen entsprechend auf die Sicherheitsbelange der Hochspannungsleitung der E.ON Netz GmbH hingewiesen werden kann.

Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen machen wir bereits vorab, unter Hinweis auf das beigefügte Sicherheitsmerkblatt, ausdrücklich aufmerksam und bitten um Beachtung bei der weiteren Planung und um Weiterleitung an die bauausführenden Firmen.

NE-ZB-TLS/Koe ID 4832 vom 14.02.2007:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft die 110-kV-Leitung Kriegenbrunn/Schnepfenreuth (Ltg. Nr. G 306) der E.ON Netz GmbH mit einer Leitungsschutzzone von 30,00 m beiderseits der Leitungssachse. Die Lage der Leitungen ist aus dem beiliegenden Ausschnitt aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingezeichneten Leitungssachsen besteht jedoch keine Gewähr. Maßgaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 „Einrichtungszentrum Fürth/Steinach“ der Stadt Fürth haben wir keine Einwände sofern folgenden Hinweise und Auflagen beachtet werden:

- Alle Bauvorhaben (auch Parkplätze, Stellflächen, Beleuchtungs- und Fahnenmaste, Werbeanlagen, etc.) auf Grundstücken, die innerhalb der Leitungsschutzzone der Freileitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit der E.ON Netz GmbH errichtet werden. Die Bauantragsunterlagen müssen deshalb unsere Dienststelle im Rahmen der Bauantragsstellung vorgelegt werden.*
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschkumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Es wird hier um Beachtung gebeten,*

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

gerade im Bereich von Parkplätzen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden

- Der Einsatz eines Baukrans (Turmdrehkran, Autokran) oder von Hebebühnen und Betonpumpen ist separat mit unserer Dienststelle abzustimmen. Bitte beachten Sie, dass der Auslegerdrehkreis eines Krans stets außerhalb der im Lageplan „gelb“ gekennzeichneten Leitungsschutzzone liegen sollte.*
- Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden, die Auswahl der Pflanzen sollte mit der E.ON Netz GmbH abgestimmt werden*
- Grundsätzlich darf in der 110-kV-Leitungsschutzzone weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeneuveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Falle eine vorherige Zustimmung der ENE erforderlich.*
- In unmittelbarer Nähe von elektrischen Freileitungen (Kreuzungsbereich) bzw. innerhalb der Leitungsschutzzone (30,0 m beiderseits der Leitungssachse) machen wir bei Arbeiten, insbesondere beim Einsatz hoher Baumaschinen, darauf aufmerksam, dass sich durch unzulässige Annäherung an die unter Hochspannung stehenden Anlagenteile der Freileitung, folgenschwere Unfälle ereignen können. Gefahr besteht insbesondere durch hochschwenkende Fahrzeugteile.*

Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen machen wir, unter Hinweis auf das beigefügte Sicherheitsmerkblatt und Merkheft für Baufachleute, ausdrücklich aufmerksam und bitten um Beachtung.

Da eventuell Mittel- und Niederspannungsleitungen den Planbereich berühren, bitten wir, falls noch nicht geschehen, den örtlichen Versorger um zusätzliche Beteiligung.

Um Beteiligung der DB-Energie GmbH, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg als Träger der 110-kV-Leitung der DB (Nürnberg – Zapfendorf, DB 419) wird gebeten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|---|---|
| G 19 | <p>DB Services Immobilien GmbH, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg:</p> <p>„Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren.</p> <p>1. <u>TÖB- Angelegenheiten</u></p> <p><u>Schienennetz</u></p> <p>- Bestandsstrecke</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich rechts der zweigleisigen, elektrifizierten Hauptbahnlinie (5900) Nürnberg-Bamberg etwa auf Höhe von Bahn- km 14,100 bis etwa Bahn- km 14,830 in einer Entfernung von etwa 300 m zur bestehenden Strecke.</p> <p>- ABS Nürnberg - Ebensfeld / S- Bahn Nürnberg - Forchheim</p> <p>Zu den Belangen der ABS Nürnberg - Ebensfeld bzw. S- Bahn Nürnberg - Forchheim hat die DB ProjektBau GmbH, Projektzentrum Nürnberg, mit Schreiben vom 07.03.2007 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die diesbezügliche Forderung auf nachrichtliche Darstellung der geplanten Güterzugstrecke und der S- Bahn- Strecke wurde erfüllt. Die beiden Trassen wurden im Bebauungsplan dargestellt. Sollte diesbezüglich weiterer Abstimmungsbedarf bestehen, so hat dies direkt mit der DB ProjektBau GmbH zu erfolgen.</p> <p><u>Bahneigene Hochspannungsleitungen (110 kV)</u></p> <p>Durch das Planungsgebiet verläuft die 110 kV- Bahnstromleitung Nürnberg - Ebensfeld der DB Energie GmbH. Zu den Belangen der Bahnstromleitung hat die DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest, mit Schreiben vom 25.03.2008 bereits eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Diese ist zu beachten.</p> <p><u>Bahneigener Grundbesitz</u></p> <p>Bahneigener Grundbesitz der Bestandsstrecke wurde in den Geltungsbereich nicht einbezogen.</p> <p><u>Allgemeines</u></p> <p>Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> | <p>Die bahneigene Hochspannungsleitung wird im Rahmen der Stellungnahme der DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH wird hiermit zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

2. Zuständigkeiten

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Günther, zu wenden.

Bei Weiterführung des Verfahrens bitten wir um erneute Beteiligung. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|---|--|
| G 20 | <p>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg:</p> <p>„Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes Nr. 390 „Einrichtungszentrum Fürth / Steinach“ bestehen vom Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, als Träger öffentlicher Belange, grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Das Bebauungsgebiet liegt im Bereich des Planfeststellungsabschnittes 16 der Ausbaustrecke Nürnberg-Ebensfeld (Fürth Nord). Das Planfeststellungsverfahren wurde am 10.12.1996 eingeleitet und der Erörterungstermin fand am 29.10.1997 statt.</p> <p>Die 1. Planänderung wurde am 16.12.2005 eingeleitet und der Erörterungstermin war am 19./20.03.2007. Die 2. Planänderung ist zurzeit in Bearbeitung.</p> <p>Ansprechpartner ist bei der DB ProjektBau GmbH, Äußere Cramer-Klett-Straße 3, 90489 Nürnberg: Herr Gubitz, Tel.: 0911 / 219-5151.“</p> | <p>Die Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Nürnberg bezüglich des Planfeststellungsverfahrens werden zur Kenntnis genommen. Die DB ProjektBau GmbH, Äußere Cramer-Klett-Straße 3, 90489 Nürnberg wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Satzungsverfahren beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Nürnberg, wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|---|
| G 21 | <p><u>DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest; 110-kV Bahnstromleitungen; Bereich Nordbayern; Sandstraße 38-40; 90443 Nürnberg:</u></p> <p>„Zu o. g. Satzungsverfahren haben wir bereits im Rahmen des Scoping-Verfahrens Stellung genommen. Die hierzu in unserem Schreiben I.EBV 27/419/BA05-07 vom 05.02.2007 gemachten Hinweise bzw. Auflagen sind nach wie vor gültig und im weiteren Satzungsverfahren zu berücksichtigen. Unser vorgenanntes Schreiben legen wir in Kopie bei. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung“.</p> <p>Schreiben I.EBV 27/419/BA05-07 vom 05.02.2007: Das Planungsgebiet wird im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße /Flst.- Nr. 680/7 und 687/2, Gemarkung Sack) durch die 110-kV-Bahnstromleitung Nürnberg-Ebensfeld im Mastbereich 8042 / 8043 überspannt.</p> <p>Die Leitungssachse wurde in den beiliegenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan eingetragen. Zusätzlich liegt ein Lageplan (Bestandsplan) über den Verlauf der Leitungstrasse bei. Maßgeblich ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Leitungstrasse. Der Schutzstreifen für die Leitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungssachse.</p> <p>Aufschüttungen Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0210 und 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.</p> <p>Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Straßen, Entwässerungen und dgl. Im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie GmbH unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.</p> <p>Nach den vorliegenden Unterlagen werden die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände im Bereich der im Mastfeld Nr. 8042 / 8043 geplanten Straßenkreuzung vsl. eingehalten, wenn das Niveau der Farbahnoberkante um nicht mehr als etwa 1,0 m über das derzeitige Geländeniveau angehoben wird.</p> | <p>Die Stellungnahme der DB Energie GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitungstrasse mit den entsprechenden Schutzstreifen wird im Planblatt des Bebauungsplanes Nr. 390 dargestellt.</p> <p>Der Bauträger bzw. der Investor (Fa. Krieger) wird sich rechtzeitig (vor dem Beginn der Baumaßnahmen) mit der DB Energie GmbH in Verbindung setzen, um die Maßnahmen von der DB Energie GmbH prüfen zu lassen und deren Zustimmung einzuholen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Der fragliche Straßenabschnitt wird künftig in das Planfeststellungsverfahren für die Autobahnanschlussstelle Fürth / Steinach integriert. Im Bebauungsplan erfolgt lediglich eine nachrichtliche Übernahme i. S. des § 9 Abs. 6 BauGB.</p> <p>Die notwendigen Bauausführungspläne werden rechtzeitig (vor dem Beginn der Baumaßnahmen) der DB Energie GmbH zur Prüfung vorgelegt. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Sofern der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Stelle Kosten für eventuell notwendige Umbau-, Abschalt- oder Sicherheitsmaßnahmen entstehen, werden diese von dem Veranlasser der Baumaßnahme (Fa. Krieger) übernommen. Die Fa. Krieger wird sich hierzu rechtzeitig mit der DB Energie GmbH in Verbindung setzen.</p> <p>Die Stellungnahme der DB Energie GmbH wird hiermit zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

Die endgültigen Bauausführungspläne für den Kreuzungsbereich sind rechtzeitig bei der DB Energie zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen.

Kosten, die der DB Energie oder einer beauftragten Stelle für eventuell notwendige Umbau- Abschalt- oder Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|--|
| G 24 | <p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bayreuther Straße 1, 90409 Nürnberg:</p> <p>„Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an der Verkehrsfläche vorgesehen, die Telekommunikationslinien beeinträchtigt. Diese Änderung an der Verkehrsfläche erfolgt ursächlich nicht aus Gründen der Wegebauart, sondern ist das Ergebnis einer Drittanforderung (z. B. Verschönerung, Denkmalschutz, Maßnahmen von Anliegern und Investoren). Für diese Änderungen besteht für die Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG eine Folgepflicht gemäß § 72 TKG. Die Planungsabsichten zur Veränderung der Verkehrsfläche machen eine Sicherung, Änderung oder Verlegung der Telekommunikationslinie erforderlich. Die Finanzierung ist im Bebauungsplan sicherzustellen.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen mit den anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | <p>Die Belange der Ver- und Entsorgung werden u. E. unter Punkt 6.9.3 der Begründung mit dem Passus: „Die von den Versorgungs- und Leitungsträgern festgestellten Schutzabstände bzw. Beschränkungszonen werden im Plangebiet sichergestellt. Die Richtlinien der Leitungsträger zur Sicherung ihrer Anlagen werden berücksichtigt“, ausreichend gewürdigt. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung wird die Deutsche Telekom AG frühzeitig beteiligt und in die Abstimmung eingebunden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung der Finanzierung kann jedoch nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, sondern ist vielmehr in einem entsprechenden Vertrag zwischen dem Investor und der Telekom zu regeln. Der Investor (Fa. Krieger) muss sich hierzu rechtzeitig mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen.</p> <p>Der Investor (Fa. Krieger) bzw. ein von ihm beauftragtes Unternehmen muss sich hierzu rechtzeitig mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen.</p> <p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird hiermit zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt werden</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| <p>Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel die Im Adressfeld dieses Schreibens aufgeführte aktuelle Adresse.“</p> | |
|--|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|---|--|
| G 26 | <p><u>DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Postfach 1243, 63202 Langen:</u> „Das Gebiet des oben aufgeführten Bebauungsplanes liegt im Anlagenschutzbereich nach § 18a Luftverkehrsgesetz der Radaranlage des Nürnberger Flughafens ca. 5,5 km von dieser entfernt.</p> <p>Bei der vorgesehenen Bauweise bestehen jedoch keine Bedenken bezüglich der Störung der Radarerfassung. Bei Änderung der Planung ist die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH zu beteiligen.</p> <p>Aus flugbetrieblicher Sicht sollten Masten für Werbetafeln o.ä. eine Gesamthöhe von 357 m ü. NN nicht überschreiten, um die zur Landebahn 10 des Flughafens Nürnberg führenden Instrumentenanflugverfahren in ihrer Nutzbarkeit nicht zu verschlechtern.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder aus § 31 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unberührt.</p> | <p>Das natürliche Gelände im Bereich des geplanten Einrichtungszentrums liegt bei ca. 295 m ü. NN, womit sich bei einer in Aussicht genommenen Gebäudetraufhöhe von maximal 21 m eine Gesamthöhe von ca. 326 m ü. NN ergibt. Der geplante Werbepylon mit einer Oberkante des Werbeschriftzuges von maximal 29 m über einem festgelegten Geländeniveau von 295,50 m ü. NN (vgl. Zeichenerklärung für Festsetzungen) würde eine Gesamthöhe von 324,50 m ü. NN erreichen und somit deutlich unter der von der Deutschen Flugsicherung GmbH vorgegebenen Höhe (357 m ü. NN) bleiben.</p> <p>Die Stellungnahme der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH wird hiermit zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|---|
| J 38 | <p><u>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg:</u></p> <p>„Vielen Dank für die weitere Beteiligung an dem genannten Verfahren. Gegen den vorgelegten Plan bestehen von Seiten der Bodendenkmalpflege nach wie vor keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Unter Bezug auf unsere Stellungnahme vom 08.03.2007 zu dem Bebauungsplan, die wir im Anhang nochmals übersenden, müssen wir aber darauf hinweisen, dass wir dem Bebauungsplan nur zustimmen können, wenn die dort formulierten bauvorgreifenden Maßnahmen verpflichtend in die Baugenehmigung übernommen werden.</p> <p>Nur so lässt sich nämlich vermeiden, dass durch erst während der laufenden Arbeiten auftretende Bodendenkmäler langwierige und kostenträchtige Verzögerungen im Bauablauf entstehen. Die untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.“</p> <p>Schreiben vom 08.03.2007:</p> <p>„Das in der Begründung, insbes. S. 64 oben, niedergelegte Abwägungsergebnis ist aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege ungenügend. Wie in unseren früheren Stellungnahmen bereits ausgeführt, sind bauvorgreifende Sondierungen erforderlich, um festzustellen, ob und ggf. in welchem Umfang archäologisch relevante Teilflächen vorliegen und betroffen sind. Dies sollte bereits im Stadium der Umweltprüfung geschehen.</p> <p>Eine Einbeziehung und Information der Denkmalfachbehörde über auftretende Bodendenkmäler erst im Laufe der Bauarbeiten kann nicht im Sinne des Bauherrn sein, da in diesem Fall unweigerlich Beeinträchtigungen, wenn nicht Verzögerungen im Ablauf entstehen und widerspricht auch den Zielen und Aussagen des Art. 7 (1) BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist deshalb grundsätzlich bemüht, die archäologische Situation so früh als möglich zu klären, z.B. in Form der vorgeschlagenen Sondierungen.</p> <p>Über deren Durchführung unterrichtet noch einmal die beil. Info-Seite. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kann dem Vorhaben deshalb nur zustimmen, wenn folgende Vorgehensweise verbindlich festgelegt wird:</p> <p>A. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.</p> | <p>Den Belangen des Bodendenkmalschutzes kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung nach Maßgabe von Artikel 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinreichend Rechnung getragen werden. Ein Hinweis auf die entsprechende Rechtslage wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die weitergehenden Forderungen des Landesamtes für Denkmalpflege nach einer Festlegung der weiteren Vorgehensweise sind im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig.</p> <p>Etwas anderes ergibt sich im Übrigen auch nicht aus der hier zitierten Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichts München. In dem dort entschiedenen Fall ging es um die Finanzierung von Rettungsgrabungen zu Gunsten eines bekannten Bodendenkmals, die eine Gemeinde vorgenommen hatte, um einen Bebauungsplan realisieren zu können. Das ist mit der hier vorliegenden Konstellation, in der es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen gibt, nicht vergleichbar.</p> <p>Der Investor (Fa. Krieger) muss jedoch im Rahmen der Arbeiten zur Baufeldfreimachung vor Beginn der Erdarbeiten in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege entsprechende Sondierungen im Bereich des Bebauungsplanes durchzuführen.</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wird damit - soweit möglich - berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

B. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller ggf. von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

C. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.

D. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die ggf. vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

E. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Begründung:

1. Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten ("Vorbelastungen") eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838). "Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufnern oder Hanglagen, andererseits aber auch an bestehenden rechtlichen Grenzen, wie etwa Naturschutzgebieten enden kann. Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen, insbesondere wenn nicht jegliche Art der Bauleitplanung ausgeschlossen bleibt (... BayVerfGH, NuR 86, 167). Dies wird regelmäßig anzunehmen sein, wenn zumindest im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) eine weitere Ortsentwicklung möglich bleibt." (Vgl. BayVG München, a.a.O.).

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsaufstellung "als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung" der Bau- und Bodendenkmäler stand

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).

Betreibt die Gemeinde in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Selbstverwaltungsrechtes die Bauleitplanung für dieses Gebietes weiter, so ist es sachgerecht, sie jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacherin der Grabungen durch diese Bauleitplanung anzusehen mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a.a.O.). Die Überplanung des bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur in dem einzig denkbaren Fall überhaupt zulässig, wenn die geplante Maßnahme erstens nur in der vorgelegten Planungsversion, zweitens nur im Planungsgebiet möglich und drittens jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre. Ein dennoch aufgestellter Bebauungsplan wäre daher wegen Verstoßes gegen geltendes Recht nichtig.

2. Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes "Bodendenkmal" würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten.

Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegeben nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren - im vorliegenden Fall dem privaten Vorhabensträger, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

3. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies nun in seinem Urteil vom 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3584, die Berufung gegen ein Urteil des BayVG München vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, zurück. Nach diesem Urteil, das dem Tenor und der Begründung der aktuellen Rechtsprechung aus dem Jahre 2003 in anderen Ländern in der Bundesrepublik Deutschland entspricht (vgl. u.a. BayVGH, Urteil vom 4. Juni 2003, n. v.; OVG Koblenz, Urteil vom 5. Februar 2003, DVBl 2003,811-816), ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt,

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen. Es bestehen ferner auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag.

Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16.

Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. "Charta von La Valletta", BGBl 2002 H, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

Wir bitten das Vorstehende in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und weisen gleichzeitig daraufhin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen können, die eine längere Planungsphase erfordern. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls entsprechende Veranlassung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|---|---|
| K 40 | <p><u>Landratsamt Fürth:</u> „Aus unserer Sicht ist es unbedingt erforderlich, dass sichergestellt wird, dass von den umgesiedelten Betrieben keine Bodenbelastungen hinterlassen werden.</p> <p>Da sich nach Ihren Unterlagen der Norden des Plangebietes in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgung Fürth-Mannhof befindet, Schutzgebietsverordnung einzuhalten. Weitere Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und der infra fürth halten wir für unbedingt erforderlich, da in der uns vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan das Vorhaben aufgrund des flächenhaften Verlustes bzw. Teilverlustes von Infiltrationsflächen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser darstellt. Wir empfehlen auch die Anhörung und die Einbindung des Gesundheitsamtes Erlangen, aufgrund der angrenzenden Trinkwassergewinnungsanlage Eltersdorfer Gruppe.</p> <p>Eine ausreichende Trinkwasser und die Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.“</p> | <p>Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und die infra fürth GmbH wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Satzungsverfahren beteiligt. Auch das Gesundheitsamt Erlangen-Höchstadt wurde (nachträglich) beteiligt.</p> <p>(<u>Hinweis:</u> Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe wurde bereits gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Scoping- Verfahren beteiligt. Nachdem jedoch laut Stellungnahme des Zweckverbandes vom 08.02.2007 keine Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 390 betroffen sind, ist eine Beteiligung des Gesundheitsamtes Erlangen nicht (zwingend) erforderlich.)</p> <p>Nach Aussage des Ordnungsamtes der Stadt Fürth (Stellungnahme vom 19.07.2004) und des Amtes für Umweltplanung, Abfallwirtschaft und städtische Forste der Stadt Fürth (Stellungnahme vom 23.07.2004) liegen für den Geltungsbereich gemäß Verdachtsflächenkataster Altablagerungen keine Hinweise auf anthropogene Auffüllungen vor. Dies wird durch die Anlage zur Begründung (Gutachten der Fa. ABACON vom 10.05.2000 und Institut für Grundbau und Bodenmechanik vom Nov. 2003) weitgehend bestätigt. Flächenhafte Altablagerungen sind nicht zu erwarten, lediglich an den Bohrpunkten 13 (0,30 - 0,80 m) und 17 (bis 0,90 m) wurde erdfremdes Material festgestellt. Die beiden Bohrpunkte sind dem gewerblich genutzten Areal im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs zuzuordnen, somit dürften diese Auffüllungen (z. B. Asphaltreste in RKS 17) vermutlich bebauungsbedingt sein.</p> <p>Die Empfehlung von orientierenden Bodenuntersuchungen im Vorfeld der Bebauung wird vom Investor (Fa. Krieger) zur Kenntnis genommen, jedoch für nicht zwingend erforderlich erachtet. Er verzichtet in diesem Zusammenhang auch schriftlich gegenüber der Stadt Fürth auf jegliche mögliche Entschädigungsansprüche. Auch ist sich der Investor (Fa. Krieger) darüber im Klaren, dass es beim Auftreten von schädlichen Bodenverunreinigungen / Altlasten zur Verzögerungen der Baumaßnahme kommen kann.</p> <p>Die Hinweise zur Altlastenrelevanz bei den Gewerbebetrieben wird vom Investor (Fa. Krieger) zur Kenntnis genommen und muss im Rahmen der weiteren Planung und späteren Bautätig-</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| | <p>keiten berücksichtigt werden.</p> <p>Dem Investor (Fa. Krieger) ist bekannt, dass sich eine Teilfläche des überplanten Gebietes in der weiteren Schutzzone des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes befindet. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der genannten Schutzgebietsverordnung ist durch das Ordnungsamt der Stadt Fürth erteilt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 4.8.4 „Schutzgut Wasser“ auf diesen Aspekt bereits hingewiesen.</p> <p>Auf die Notwendigkeit zur Anwendung der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten wurden das Tiefbauamt der Stadt Fürth sowie der Investor bzw. der Bauträger (Fa. Krieger) hingewiesen. Sie müssen im Rahmen der weiteren Planung und der Ausführung beachtet werden.</p> <p>Für eine abschließende Klärung, in wie weit das geplante Vorhaben ggf. Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse in dem betreffenden Bereich hat, wurde durch den Investor (Fa. Krieger) ein entsprechende Gutachten in Auftrag geben. Die Ergebnisse hierzu wurden in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme des Landratsamtes Fürth wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> |
|--|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------------------|--|---------------------------------|-----------------------|--|----------------------|---|----------------------|-----------------------------|--|---|-----------------------|--|----------------------|--|--|---------------|---------------------------|---|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <p>L 41 <u>Handwerkskammer für Mittelfranken, Sulzbacher Straße 11, 90489 Nürnberg:</u> „Unsere Bedenken zu dem Großprojekt haben wir Ihnen bereits mit Stellungnahme vom 01.07.2004 mitgeteilt. Nach den erneut vorgelegten Bebauungsplanunterlagen - insbesondere Seiten 9, 57, 58 und 66 vom 09.01.2008 - sind keine relevanten Flächenveränderungen auszumachen. Unsere grundsätzlichen Bedenken werden wegen der Überdimensionierung und damit auch negativen Auswirkungen auf handwerkliche Angebotsstrukturen bleiben daher bestehen.“</p> <p><i>Stellungnahme vom 01.07.2004:</i> Wir haben im Rahmen des Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes grundsätzliche Bedenken wegen der Überdimensionierung und bzgl. des beabsichtigten Angebotes von 7.500 m² für innenstadtrelevanter Randsortimente, die dazu führen, dass in den City- Bereichen des Ballungsraumes und den Gemeinden des prognostizierten Einzugsgebietes weiterhin Kaufkraft abgezogen wird, erhoben.</p> <p><i>Ebenso bestehen Bedenken zu dem Bau- und Gartenmarkt mit 13.000 m² Verkaufsfläche, da dies zu erheblichen Kaufkraftumlenkungen führt und die zulässige Abschöpfquote im Hinblick auf das gesamte Kaufkraftpotenzial der Stadt Fürth um mehr als 20 % überschritten wird.</i></p> <p><i>Gleichzeitig wird zur Kenntnis genommen, dass unsere Vorstellungen zur Reduzierung der Flächen auf ein geeignetes Maß im Raumordnungsverfahren leider nicht entsprochen und im jetzigen Bebauungsplanverfahren festgeschrieben werden.</i></p> | <p>Der Stadtrat hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 - jedoch vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens - 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) sind als zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ folgende Verkaufsflächen festgesetzt:</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2"><u>Einrichtungszentrum</u></td> </tr> <tr> <td>Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche</td> <td>39.000 m²</td> </tr> <tr> <td>davon innenstadtrelevante Randsortimente</td> <td>7.500 m²</td> </tr> <tr> <td>Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche</td> <td>6.000 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Bau- und Gartenmarkt</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen)</td> <td>13.000 m²</td> </tr> <tr> <td>davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes</td> <td>4.500 m²</td> </tr> </table> <p>Die zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente (im Bau- und Gartenmarkt) sind dabei von der Stadt Fürth zu bestimmen. Sie dürfen aber 2.900 m² (Baumarkt) und 2.500 m² (Gartenmarkt) nicht übersteigen.</p> <p>Gemäß einem Vorschlag des Investors (Fa. Krieger) sollen sich in Abstimmung mit dem Wirtschaftsreferat der Stadt Fürth die innenstadtrelevanten Randsortimente des Einrichtungszentrums mit insgesamt 7.500 m² wie folgt zusammensetzen:</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2"><u>Innenstadtrelevante Randsortimente des Einrichtungszentrums</u></td> </tr> <tr> <td>Heimtextilien</td> <td>max. 2.400 m²</td> </tr> <tr> <td>Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel</td> <td>max. 2.400 m²</td> </tr> <tr> <td>Kinder- und Babyartikel</td> <td>max. 600 m²</td> </tr> <tr> <td>Leuchten, Elektrogeräte</td> <td>max. 2.100 m²</td> </tr> </table> <p>Eine weitreichende Differenzierung bzw. Einschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente des Bau- Und Gartenmarktes wird seitens des Wirtschaftsreferates der Stadt Fürth für nicht notwendig erachtet.</p> <p>Die Auswirkungen des Planvorhabens auf Innenstädte und Versorgungsbereiche im Einzugs-</p> | <u>Einrichtungszentrum</u> | | Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche | 39.000 m ² | davon innenstadtrelevante Randsortimente | 7.500 m ² | Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche | 6.000 m ² | <u>Bau- und Gartenmarkt</u> | | Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen) | 13.000 m ² | davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes | 4.500 m ² | <u>Innenstadtrelevante Randsortimente des Einrichtungszentrums</u> | | Heimtextilien | max. 2.400 m ² | Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel | max. 2.400 m ² | Kinder- und Babyartikel | max. 600 m ² | Leuchten, Elektrogeräte | max. 2.100 m ² |
| <u>Einrichtungszentrum</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche | 39.000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| davon innenstadtrelevante Randsortimente | 7.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche | 6.000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Bau- und Gartenmarkt</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen) | 13.000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes | 4.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Innenstadtrelevante Randsortimente des Einrichtungszentrums</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Heimtextilien | max. 2.400 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel | max. 2.400 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kinder- und Babyartikel | max. 600 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leuchten, Elektrogeräte | max. 2.100 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

gebiet 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 September 2008 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390) 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. 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 sortimentspezifische 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 sortimentspezifische 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 relevan-

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

ten 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 Mögeldorfer 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 weiterhin eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögeldorfer Plärrers. 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 sortimentspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen.

Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis:

„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, Vorhänge 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.“

3. Zur Bestimmung der durch das Planvorhaben voraussichtlich ausgelösten Umsatzverlagerungen ermitteln die Gutachter die Bruttoumsatzerwartung der geplanten Vorhaben unter

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

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 (über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350a) 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 Umsatzumlenkungen 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 %.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|---|
| | <p>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.“</p> <p>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 Umsatzumlenkungen aus den Innenstädten von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowie aus dem zentralen Versorgungsbe- reich Mögelderfer Plärrers. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sor- timenten 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, Mögelderfer Plärrer auf 3,7 %. Bei einer sortimentspezifi- schen Betrachtung ergeben sich die höchsten Umsatzverlagerungen in dem Sortimentsbe- reich „Gardinen, Vorhänge, Zubehör, Matratzen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bilder, Rahmen, Poster“. Hier wird der höchste Wert in der Innenstadt von Fürth mit einer erwar- teten Umsatzverlagerung von 8,5 - 9,4 % erreicht. In allen übrigen betrachteten Sortimen- ten und Lagen bleiben die Umsatzverteilungseffekte unterhalb von 7 %.</p> <p>Die Gutachter begründen diese geringen Umsatzverteilungseffekte aus den Innenstädten und dem Stadtteilzentrum Mögelderfer Plärrer damit, dass in erster Linie nicht Anbieter in diesen Bereichen vom Markteintritt des Planvorhabens betroffen sein werden, sondern mit diesem vergleichbare Betriebsformen mit vergleichbarem Marktauftritt (Verkaufsflächen- ausstattung, 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.</p> <p>Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzumverteilungseffekte schlussfolgert das Gutachten, dass durch das Ansiedlungsvorhaben keine negativen städ-</p> |
|--|---|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

tebaulichen Auswirkungen auf die Innenstädte von Fürth, Nürnberg und Erlangen sowie auf das Zentrum Mögeldorf 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 Stellungnahme der Handwerkskammer Mittelfranken wird daher zurückgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|----------------------------|--|---------------------------------|-----------------------|--|----------------------|---|----------------------|-----------------------------|--|---|-----------------------|--|----------------------|--|--|---------------|---------------------------|---|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| L 42 | <p>Kreishandwerkerschaft Fürth Stadt und Land, Fürther Freiheit 6, 90762 Fürth; „Wir haben hinsichtlich der Errichtung eines Möbeleinrichtungshauses und eines Bau-, Garten- und Heimwerkermarktes grundsätzliche Bedenken. Durch das überdimensionierte und vielfältige Angebot innenstadtrelevanter Randsortimente von insgesamt fast 13.000 m² ist ein erheblicher Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt und den Randgemeinden des prognostiziert Einzugsgebietes vorprogrammiert. Daraus folgernd wird somit der Fürther Innenstadteinzelhandel, aber auch jener der unmittelbar beeinflussten Peripherie erheblich geschwächt. Im Ergebnis sind dort Einnahmeverluste unserer Handwerksbetriebe zu erwarten. Insbesondere aus Sicht der handwerklichen Ausbaugewerke, wie beispielsweise das Schreinerhandwerk, Maler- und Lackiererhandwerk etc. wird aber auch die weitere Ansiedlung eines Möbelfilialisten und Baumarktes kritisiert. Dies wird zu einer Schwächung des klein- und mittelständischen Handwerks in unserem Ballungsraum beitragen.“</p> | <p>Der Stadtrat hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 - jedoch vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens - 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) sind als zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ folgende Verkaufsflächen festgesetzt:</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2"><u>Einrichtungszentrum</u></td> </tr> <tr> <td>Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche</td> <td>39.000 m²</td> </tr> <tr> <td>davon innenstadtrelevante Randsortimente</td> <td>7.500 m²</td> </tr> <tr> <td>Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche</td> <td>6.000 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Bau- und Gartenmarkt</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen)</td> <td>13.000 m²</td> </tr> <tr> <td>davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes</td> <td>4.500 m²</td> </tr> </table> <p>Die zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente (im Bau- und Gartenmarkt) sind dabei von der Stadt Fürth zu bestimmen. Sie dürfen aber 2.900 m² (Baumarkt) und 2.500 m² (Gartenmarkt) nicht übersteigen.</p> <p>Gemäß einem Vorschlag des Investors (Fa. Krieger) sollen sich in Abstimmung mit dem Wirtschaftsreferat der Stadt Fürth die innenstadtrelevanten Randsortimente des Einrichtungszentrums mit insgesamt 7.500 m² wie folgt zusammensetzen:</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2"><u>Innenstadtrelevante Randsortimente des Einrichtungszentrums</u></td> </tr> <tr> <td>Heimtextilien</td> <td>max. 2.400 m²</td> </tr> <tr> <td>Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel</td> <td>max. 2.400 m²</td> </tr> <tr> <td>Kinder- und Babyartikel</td> <td>max. 600 m²</td> </tr> <tr> <td>Leuchten, Elektrogeräte</td> <td>max. 2.100 m²</td> </tr> </table> <p>Eine weitreichende Differenzierung bzw. Einschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente des Bau- Und Gartenmarktes wird seitens des Wirtschaftsreferates der Stadt Fürth für</p> | <u>Einrichtungszentrum</u> | | Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche | 39.000 m ² | davon innenstadtrelevante Randsortimente | 7.500 m ² | Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche | 6.000 m ² | <u>Bau- und Gartenmarkt</u> | | Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen) | 13.000 m ² | davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes | 4.500 m ² | <u>Innenstadtrelevante Randsortimente des Einrichtungszentrums</u> | | Heimtextilien | max. 2.400 m ² | Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel | max. 2.400 m ² | Kinder- und Babyartikel | max. 600 m ² | Leuchten, Elektrogeräte | max. 2.100 m ² |
| <u>Einrichtungszentrum</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche | 39.000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| davon innenstadtrelevante Randsortimente | 7.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Möbel-Mitnahmemarkt; Gesamtverkaufsfläche | 6.000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Bau- und Gartenmarkt</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen) | 13.000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes | 4.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Innenstadtrelevante Randsortimente des Einrichtungszentrums</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Heimtextilien | max. 2.400 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel | max. 2.400 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kinder- und Babyartikel | max. 600 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leuchten, Elektrogeräte | max. 2.100 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| | <p>nicht notwendig erachtet.</p> <p>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.</p> <p>Die im September 2008 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390) 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. Die Argumentation der Gutachter kann wie folgt zusammengefasst werden:</p> <ol style="list-style-type: none">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 sortimentspezifische 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 Einzugsgebietszonen (Kerneinzugsgebiet und Naheinzugsgebiet) aus. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet rund 445.000 Menschen und das sortimentspezifische Nachfragevolumen beträgt ca. 607 Mio. Euro. |
|--|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

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 Mögeldorfer 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 weiterhin eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögeldorfer Plärrers. 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 sortimentspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen.

Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis:

„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, Vorhänge 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.“

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

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 (über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350a) 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 Umsatzumlenkungen 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| | <p>einen perspektivischen Umsatz von 8,6 - 9,5 Mio. Euro p.a. generieren. Das entspricht einem Umsatzanteil von rd. 22 %.</p> <p>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 gartenspezifischen 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.“</p> <p>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 Umsatzumlenkungen aus den Innenstädten von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowie aus dem zentralen Versorgungsbereich Mögeldorf Plärrers. 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 %.</p> <p>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 vergleichbarem 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.</p> |
|--|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|---|
| | <p>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 Mögeldorf 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.</p> <p>Die Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft Fürth Stadt und Land wird daher zurückgewiesen.</p> |
|--|---|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|--|
| N 49 | <p>Polizeiinspektion Fürth, Kapellenstraße 10, 90762 Fürth:</p> <p>„Die örtlich und sachlich zuständige PI Fürth wird im Rahmen der Beteiligung von Behörden an der Bauleitplanung zur Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Hinblick auf die Belange des Verkehrs geprüft. Die Hauptroute für an- und abfahrenden Kunden- und Zulieferverkehr wird erwartungsgemäß über den Frankenschnellweg führen. Der Ausbau der BAB A 73 in diesem Bereich auf 6 Fahrstreifen ist angemessen und erforderlich. In diese großzügige Linienführung mussten dann konsequenterweise auch die Rampen mit eingeschlossen werden.</p> <p>Auch die geplante Anbindung / Weiterführung des Zubringers an das örtliche Straßennetz über Kreisverkehrsplätze entspricht der modernen Verkehrsphilosophie. Leistungsfähigkeit und vergleichsweise geringe Unfallträchtigkeit zeichnen diese Variante gegenüber einer sonst üblichen Lichtsignalregelung aus.</p> <p>Während die Zuführung des Zielverkehrs über den Frankenschnellweg als unproblematisch beurteilt wird, könnte dagegen der zu erwartende Zielverkehr aus westlicher Richtung zu Beeinträchtigungen führen.</p> <p>Das Einrichtungshaus wird einen bislang nicht einschätzbaren Kundenkreis auch aus dem westlichen Landkreis Fürth und aus darüber hinaus liegenden Regionen anziehen. Für diesen Verkehr ergibt sich last ausschließlich nur die Möglichkeit durch das Stadtgebiet Fürth zum Ziel zu gelangen. Die Folge wäre eine deutliche Zunahme der Verkehrsbelastung auf den Trassen</p> <ul style="list-style-type: none">- Bundesstraße B 8 - Ludwigsbrücke - Erlanger Straße- Hafenstraße - Stadelner Straße - Herboldshofer Straße- Brückenstraße - Mannhofer Straße - Herboldshofer Straße. <p>Schon weit im Vorfeld der Bauplanungen entbrannte eine öffentliche Diskussion über das Für und Wider der Ansiedelung der Fa. Höffner. Betroffen sind insbesondere die Bewohner der Stadtteile Vach, Mannhof, Herboldshof und Steinach. Mit großer Skepsis werden vor allem die Themen Durchfahrverkehr und Schwerlastverkehr betrachtet. Der Ruf nach Umgehungsstraßen</p> | <p>Aus Sicht der Verkehrsplanung ist zu der Stellungnahme der Polizeiinspektion Fürth folgendes auszuführen:</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde anhand eines umfassenden Gutachtens durch Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, München 2003 untersucht. Die Verkehrserschließung incl. Autobahnanschluss sowie die Maßnahmen der Bahn befinden sich derzeit im Planaufstellungsverfahren und werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.</p> <p>So ist der Ausbau des Frankenschnellweges auf 6 Fahrspuren auf absehbare Zeit nicht geplant (siehe Bundesverkehrswegeplan), aber planerisch berücksichtigt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbelastung durch das Möbelhaus deutlich weniger ins Gewicht fällt als die zu erwartende Veränderung der täglichen Verkehrsströme im Norden infolge der neuen Anschlussstelle. Aus diesem Grund soll der schienengleiche Bahnübergang bei Herboldshof beibehalten werden, zumal die Bahn eine Beseitigung nicht vorsieht. Die</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|---|--|
| <p>und Ausschließung von Schwerlastverkehr war schon ohne dieses Bauvorhaben immer wieder zu vernehmen. Die geplante Ortsumgehung nördlich von Herboldshof wird wohl auch ein gleiches Verlangen in den anderen Ortsteilen hervorrufen. Ein weiterer Aspekt in gleicher Sache ist die Anfahrt des Zulieferverkehrs, der nicht über den Frankenschnellweg erfolgt. Beispielsweise ist die Ortsdurchfahrt von Steinach aufgrund der baulichen Gegebenheiten (Fahrbahnverengung am östlichen Ortsende) u.E. nicht dazu geeignet erhöhten Schwerlastverkehr aufzunehmen. Abhilfe könnte hier nur eine entspr. Verkehrsbeschränkung mit Vorwegweisung schaffen.</p> <p>Die Anbindung aus westlicher Richtung verläuft über die Bahnstrecke Fürth - Erlangen. Im Nahbereich bestehen mit den beschränkten Bahnübergängen An der Rampe und Herboldshofer Straße zwei Möglichkeiten die Bahnlinie zu queren. Auch die geplante Ortsumgehung nördlich von Herboldshof muss diese Bahnlinie queren. Zum jetzigen Aufkommen auf der Schiene wird der S- Bahn- Betrieb Nürnberg - Forchheim, dessen Führung auf der gleichen Trasse erfolgt, hinzukommen. Unseren Erkenntnissen nach soll alleine der S- Bahnverkehr in einer Taktung von 10 Minuten fahren. Die Öffnungszeiten der Bahnübergänge werden dadurch minimiert. Die Folge dürfte sein, dass es zu den Zeiten der Mehrbelastung durch den Kundenverkehr der Fa. Höffner zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen aufgrund von Rückstauungen an den Bahnübergängen geben könnte. Diese Einschätzung kann jedoch aufgrund fehlender Verkehrserhebungen nicht mit „harten“ Zahlen belegt werden, sie erscheint jedoch realistisch. Die Lösungsmöglichkeit einer Bahnüberführung in Form einer Brücke sollte zumindest in die Überlegungen mit einfließen.</p> <p>Um die Attraktivität für Kunden zu erhöhen, die nicht mit dem eigenen Fahrzeug, sondern mit öffentlichen Verkehrsmitteln anfahren wollen, sollte im unmittelbaren Umfeld des Einrichtungshauses eine neue Bushaltestelle eingerichtet werden. Dies würde zumindest den Kundenindividualverkehr aus dem Nahbereich ein Stückweit entzerren. Die vorherrschende Situation der Haltestelle in 500 Meter Entfernung bietet dazu nicht genügend Anreiz.“</p> | <p>durch die Schrankenanlage zu erwartende Einschränkung wird diesen Verkehrsweg unattraktiv machen.</p> <p>Die Steinacher Straße wird am östlichen Ortsrand durch die geplante S- Bahn- Trasse unterbrochen und soll auch den schienengleichen Bahnübergang im Westen verlieren. Somit ist auf der Steinacher Straße kein ortsfremder Verkehr zu erwarten.</p> <p>Diese Annahme ist falsch, da die S- Bahn auf einer eigenen Trasse (sog. Verschwenk) ab Ende 2011 im 20- Minuten Takt nach Erlangen verkehren soll. Ab dem Jahr 2017 sollen auch die Güterzüge auf einer neuen Trasse fahren, so dass der Schienenverkehr auf der sog. Stammstrecke deutlich abnehmen wird. Die Auflassung des Bahnüberganges kann nur im Benehmen beider Verkehrsträger erfolgen, eine Brücke kommt allerdings nicht infrage, für eine Straßenunterführung liegen seit dem Jahr 2000 bereits Planunterlagen vor.</p> <p>In unmittelbarer Nähe des Möbelhauses ist die S- Bahn- Station Steinach geplant, an die voraussichtlich 5 Buslinien in Richtung Erlangen - Tennenlohe, Nürnberg - Großgründlach, Nürnberg - Thon und Fürth - Bislohe angeschlossen werden soll.</p> <p>Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Fürth wird hiermit zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|---|
| O 52 | <p>Pflegerin für städt. landwirtschaftliche Grundstücke, Frau Stadträtin Petra L. Guttenberger, Peter- Flötner- Straße 30, 90766 Fürth:</p> <p>„Es sind weder Abwägungsdefizite o.ä. erkennbar, die städt. Lw. Grundstücke beeinträchtigen könnten. Ob hier jedoch eine Beeinträchtigung von Drainagen, Gräben o.ä. erfolgt, sollte im Rahmen des Monitoring mit beobachtet werden.“</p> | <p>Eventuelle Auswirkungen auf landwirtschaftliche Grundstücke (Drainagen, Gräben) werden im Rahmen des Monitoring mit beobachtet.</p> <p>Die Stellungnahme der Pflegerin für städt. landwirtschaftliche Grundstücke wird hiermit zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|---|
| P 56 | <p>Stadt Nürnberg, Rathausplatz 2, 90403 Nürnberg:</p> <p>„Mit Schreiben vom 25.03.2008 wurde die Stadt Nürnberg zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 390 der Stadt Fürth aufgefordert.</p> <p>Wegen der Bedeutung für die räumliche Planung, der Lage als unmittelbar angrenzende Gemeinde sowie der verkehrlichen Erschließung sind die Belange der Stadt Nürnberg in erheblichem Maße berührt.</p> <p>Bereits im Jahr 2003 war die Stadt Nürnberg seitens der Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde - um Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren (ROV) für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes im Bereich Fürth-Steinach an der A 73 gebeten worden. Diesen Planungen konnte seitens der Stadt Nürnberg nicht zugestimmt werden.</p> <p>Auch in den Stellungnahmen der Stadt Nürnberg vom 24.09.2004 sowie vom 13.03.2007 wurde das Projekt eines Einrichtungszentrums in Fürth/Steinach, bestehend aus einem Einrichtungs- haus mit 45.000 m² Verkaufsfläche und einem Bau- und Gartenmarkt mit ca. 13.000 m² Verkaufsfläche weiterhin vehement abgelehnt.</p> <p>Generell sind bei der erneuten Vorlage des Bebauungsplans keine neuen Gesichtspunkte erkennbar, die eine anders geartete Beurteilung rechtfertigen würden. Daher wird prinzipiell an den Aussagen der damaligen Stellungnahmen - auch zum Flächennutzungsplan mit integrier- tem Landschaftsplan der Stadt Fürth - festgehalten.</p> <p>Noch einmal soll seitens der Stadt Nürnberg besonders auf folgendes hingewiesen werden:</p> | <p>Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sind mit der Ansiedlung von Möbel Höffner ne- ben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Fürth und der Bindung von bisher in die Nachbarstädte abfließender Kaufkraft, eine Erhöhung des örtlichen Arbeits- platzangebotes 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 Gemeenge- lage und die starke Lärmbelastung durch die A 73 verbunden mit einer unzureichenden ver- kehrlichen Erschließung. Das Fehlen einer direkten Anbindung der vorhandenen Gewerbege- biete Schmalau und Bislohe an die überörtlichen Verkehrswege bzw. an das Fernstraßennetz führt zu einer hohen Belastung der umliegenden Wohngebiete insbesondere durch den ge- werblichen 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.</p> <p>Eine dieser Infrastrukturmaßnahmen ist die direkte Anbindung der A 73, die gleichermaßen die Standortqualität für bestehende und neu anzusiedelnde Betriebe verbessert und die Belas- tung von Wohnquartieren durch Schwerlastverkehr reduziert. Die im Zuge der Anschlussbau- werke zu errichtenden begleitenden Lärmschutzeinrichtungen werden darüber hinaus zur wei- teren Entlastung insbesondere für Herboldshof beitragen.</p> <p>Die planerische Grundkonzeption wurde bereits im Jahr 2006 in die vorbereitende Bauleitpla- nung (Flächennutzungsplan) eingestellt, vom Stadtrat beschlossen und am 29.03.2006 wirk- sam.</p> <p>Ebenfalls bedeutsam für die verkehrliche Anbindung ist das derzeit im Planfeststellungsver- fahren befindliche DB-Projekt zur Realisierung einer S-Bahn-Verbindung Nürnberg / Forch- heim mit einem vorgesehenen Haltepunkt unmittelbar östlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Falls die im Planfeststellungsverfahren vorgesehene Trassierung trotz Ab- lehnung durch die Stadt realisiert wird, ist vorgesehen, diesen Haltepunkt stadtgebietsüber- greifend durch Verlängerung der Linien mit dem bestehenden Busnetz zu verknüpfen.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| <p>1. <u>Wirtschaftliche Belange</u> Dieser Standort widerspricht dem Ziel der Stadtentwicklung „Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung“. Von dem Ansiedlungsvorhaben sind sektoral erhebliche einzelhandelsrelevante Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt von Nürnberg zu erwarten. Nach wie vor kann von einer sortimentsbezogenen Umsatzlenkung von rd. 15 % aus dem Nürnberger Innenstadt-Einzelhandel in das Vorhaben Einrichtungshaus und Bau- und Gartenfachmarkt in Fürth-Steinach ausgegangen werden.</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis auf die Stellungnahme der Stadt Nürnberg im Rahmen des Raumordnungsverfahrens und des ersten Bebauungsplanverfahren wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zum Raumordnungsverfahren wurden seitens der Regierung behandelt und abgewogen. Die Regierung von Mittelfranken - höhere Landesplanungsbehörde - hat mit Schreiben vom 12.12.2003 das Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Fa. Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth/Steinach an der A 73 mit einer positiven landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen. Die Anregungen der Stellungnahmen der Stadt Nürnberg vom 24.09.2004 sowie vom 13.03.2007 wurden seitens der Stadt Fürth behandelt und abgewogen.</p> <p>Die Ausführungen der Stadt Nürnberg werden zur Kenntnis genommen. Es bestehen gegenüber dem vormaligen Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 390 keine grundsätzlichen Unterschiede, die eine anders geartete Abwägung nach sich zieht. Es wird prinzipiell an den Abwägungsergebnissen zu den genannten Stellungnahmen festgehalten.</p> <p>1. <u>Wirtschaftliche Belange</u> Die Gefahr einer Schädigung der Innenstadt von Nürnberg durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird nicht gesehen. Die voraussichtlichen städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen der Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Bau- und Gartenmarktes in Fürth-Steinach sind im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens von dem Marktforschungsbüro GfK Prisma eingehend untersucht und mit überzeugender Begründung als unkritisch bewertet worden (vgl. GfK Prisma, Gutachten, April 2003). 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,</p> |
|--|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|---|
| | <p>ob aufgrund neuer Entwicklungen eine abweichende Bewertung des Planvorhabens notwendig wird.</p> <p>Die im September 2008 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390) 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. Die Argumentation der Gutachter kann wie folgt zusammengefasst werden:</p> <p>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 sortimentspezifische 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 Einzugsgebietszonen (Kerneinzugsgebiet und Naheinzugsgebiet) aus. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet rund 445.000 Menschen und das sortimentspezifische Nachfragevolumen beträgt ca. 607 Mio. Euro.</p> <p>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 Mögelderfer 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.</p> <p>Das Gutachten enthält weiterhin eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und</p> |
|--|---|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögeldorf-Plärrers. 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 sortimentspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen. Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis:

„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.“

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 (über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350a) rechtlich sicherstellen, dass an dem Standort Seeackerstraße zukünftig nicht mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche für

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| | <p>Möbelsortimente (einschließlich Randsortimente) genutzt werden können.</p> <p>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:</p> <p>„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 %.</p> <p>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.“</p> <p>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</p> |
|--|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

den relevanten zentralen Versorgungslagen. Das Gutachten enthält eine detaillierte, nach Sortimenten aufgeschlüsselte Darstellung der erwarteten Umsatzumlenkungen aus den Innenstädten von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowie aus dem zentralen Versorgungsbe- reich Mögelderer Plärrers. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sor- timenten 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, Mögelderer Plärrer auf 3,7 %. Bei einer sortiments-spezifischen Betrachtung ergeben sich die höchsten Umsatzverlagerungen in dem Sortimentsbe- reich „Gardinen, Vorhänge, Zubehör, Matratzen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bilder, Rahmen, Poster“. Hier wird der höchste Wert in der Innenstadt von Fürth mit einer erwar- teten Umsatzverlagerung von 8,5 - 9,4 % erreicht. In allen übrigen betrachteten Sortimen- ten und Lagen bleiben die Umsatzverteilungseffekte unterhalb von 7 %.

Die Gutachter begründen diese geringen Umsatzverteilungseffekte aus den Innenstädten und dem Stadtteilzentrum Mögelderer Plärrer damit, dass in erster Linie nicht Anbieter in diesen Bereichen vom Markteintritt des Planvorhabens betroffen sein werden, sondern mit diesem vergleichbare Betriebsformen mit vergleichbarem Marktauftritt (Verkaufsflächen- ausstattung, 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.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzumverteilungseffekte schlussfolgert das Gutachten, dass durch das Ansiedlungsvorhaben keine negativen städ- tebaulichen Auswirkungen auf die Innenstädte von Fürth, Nürnberg und Erlangen sowie auf das Zentrum Mögelderer Plärrer hervorgerufen werden. Eine substantielle Gefährdung des Angebotes an projektrelevanten Waren sei in den untersuchten zentralen Versorgungs- lagen nicht anzunehmen. Dabei weisen die Gutachter auch darauf hin, dass aufgrund der - im Vergleich zur gesamten Einzelhandelsausstattung der untersuchten zentralen Versor- gungsbereiche - 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 Anregung der Stadt Nürnberg hinsichtlich der Umsatzumlenkung und des daraus resultierenden Kaufkraftabzuges wird daher zurückgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|---|---|
| <p>2. <u>Verkehr und Versorgung</u> <u>Straßenbau</u> Die Planung sieht an der Straße „In der Schmalau“ den Bau eines Kreisverkehrs vor. Dieser Kreisverkehr liegt teilweise auf Nürnberger Stadtgebiet. Die erforderlichen Baumaßnahmen sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Die Kosten sind von der Stadt Fürth zu übernehmen. Details sind im Rahmen einer technischen Vereinbarung zu klären. Zu überlegen wäre auch eine Anpassung der Stadtgrenzen. Des Weiteren ist die Würzburger Straße betroffen. Es muss überprüft werden, ob die vorhandene Befestigung und Ausstattung der Straße der zukünftigen Verkehrsbedeutung gerecht wird. Erforderliche Umbauarbeiten wären von der Stadt Fürth zu tragen.</p> <p><u>Verträglichkeit Bäume/Leitungen</u> Geplante Baumstandorte müssen so gewählt werden, dass die Mindestabstände zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen eingehalten werden. Die noch erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen müssen so verlegt werden, dass die geplanten Baumstandorte möglich sind.</p> <p><u>Entwässerungssituation</u> Sichergestellt werden muss, dass sämtliche Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) in die Kanalisation der Stadt Fürth eingeleitet werden.</p> <p>3. <u>Umwelt- und Klimaschutz</u> An den früheren Aussagen zu den Themen Boden- und Gewässerschutz wird weiterhin festgehalten. Vermisst wird vor allem die bereits früher geforderte Konkretisierung der Auswirkungen der zu erwartenden Grundwassersituation auf die Weierkette Schmalau auf Nürnberger Stadtgebiet. Die östlich von Steinach gelegenen Weiher mit ihren Ufer- und Randbe-</p> | <p>2. <u>Verkehr und Versorgung</u> <u>Straßenbau</u> Die Stellungnahme der Stadt Nürnberg zum Straßenbau bezieht sich offensichtlich nicht auf den aktuellen Bebauungsplanentwurf. Dieser sieht nämlich an der Straße „In der Schmalau“ keinen Kreisverkehr sondern eine „normale“, rechtwinklige Anbindung vor. Diese Maßnahme befindet sich vollständig auf Fürther Stadtgebiet und wurde in der Vergangenheit mit der Stadt Nürnberg abgestimmt. Nachdem dieser Straßenabschnitt ein Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens für die Autobahnanschlussstelle Fürth/Steinach ist, wird die Kostenübernahme hierfür in einem städtebaulichen Vertrag bzw. in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Fürth und dem Investor (Fa. Krieger) geregelt werde.</p> <p>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.</p> <p><u>Verträglichkeit Bäume/Leitungen</u> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die entsprechenden Schutzabstände werden eingehalten oder es werden entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen.</p> <p><u>Entwässerungssituation</u> Die Entwässerungssituation wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes geklärt und gesichert.</p> <p>Die Anregungen der Stadt Nürnberg zu „Verkehr und Versorgung“ werden hiermit zur Kenntnis genommen und - soweit möglich - berücksichtigt.</p> <p>3. <u>Umwelt- und Klimaschutz</u> Hinsichtlich der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Sachverhalte wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan bzw. die Begründung (einschließlich Umweltbericht) eingearbeitet wurden. Die Untersuchung kommt bezüglich der rund 150 m östlich des geplanten Einrichtungszentrums</p> |
|---|---|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

reichen wurden im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Ausbaustrecke Nürnberg/Ebensfeld, PFA 16 als wichtige Trittsteinbiotope, insbesondere für feuchteliebende Tierarten (Vögel, Libellen), beurteilt, in einer Landschaft, die arm an Feuchtgebieten und intensiv landwirtschaftlich genutzt ist.“

Fürth/Steinach liegenden Weiherkette, bestehend aus 14 Weihern, die nördlich des 5. Weihers von der Straße „In der Schmalau“ gequert wird, zu folgendem Ergebnis:

Die Speisung der Weiher erfolgt aus einem südlich der Weiherkette liegenden Graben, der durch die Weiherkette nach Norden zum Herboldshofer Landgraben abfließt. Bei höheren Grundwasserständen ist eine Speisung aus dem Grundwasser, das aus südöstlicher Richtung kommend in Richtung Regnitz/Herboldshofer Landgraben abfließt, gegeben. Die Flurabstände liegen gemäß der ca. 100 m westlich bzw. der 300 m südlich der Weiherkette befindlichen Grundwassermessstellen BK 16/36 GM bzw. R20 bei Mittelwasserverhältnissen je nach Topographie bei rd. 1-2 m. Da das geplante Einrichtungszentrum Fürth/Steinach zum einen unterstromig zu der Weiherkette liegt und zum anderen nur 500 m westlich der Weiherkette für die Straßenkreuzungsbauwerke am Frankenschnellweg Eingriffe in das Grundwasser erfolgen, sind keine qualitativen oder quantitativen Auswirkungen auf das Grundwasser im Bereich der Weiherkette gegeben. Einzig werden durch den Ausbau der Straße „In der Schmalau“ (Verbindungsstraße) zwischen dem 5. und 6. Weiher mit Erhöhung der Ausbaubreite von derzeit 8,5 m auf 11,5 m Anpassungen an der nördlichen Straßenböschung (= südlichen Weiherböschung des 6. Weihers) erforderlich. Dazu wird die bestehende Böschung im Überschüttungsbereich abgetragen, nachverdichtet und die Anschüttung durchgeführt. Die Anschüttung erstreckt sich rd. 0,8 m in den Sohlbereich des Weihers. Bauzeitlich muss dieser Weiher abgelassen werden. Ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt bei mittleren Grundwasserverhältnissen nicht. Die Verrohrung zwischen den Weihern wird entsprechend verlängert. Auch nach Herstellung der v. g. Verbindungsstraße erfolgt keine qualitative Belastung der Weiher, da das auf der Verbindungsstraße anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet wird.

Die Anregungen der Stadt Nürnberg zu „Umwelt- und Klimaschutz“ werden hiermit zur Kenntnis genommen und - soweit möglich - berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|--|
| P 57 | <p>Stadt Erlangen, Postfach 3160, 91051 Erlangen:</p> <p>Die Stadt Erlangen stimmt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 zum Bau eines Einrichtungshauses und eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes der Stadt Fürth aus folgenden Gründen nicht zu, weil</p> <ul style="list-style-type: none">- mit der Realisierung des Einrichtungshauses der Fa. Höffner sowie des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Funktion Erlangens als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und deren Weiterentwicklung durch den voraussichtlichen Kaufkraftabfluss zu erwarten sind;- der Standort des Vorhabens nur bedingt städtebaulich integriert ist;- die zwei Einzelhandelsgroßprojekte eine weitere Verkehrszunahme auf der BAB A73 induzieren. | <p>Mit Bescheid vom 12.12.2003 hat die Regierung von Mittelfranken als Höhere Landesplanungsbehörde eine positive landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Fa. Höffner und eines Bau- und Gartenmarktes abgegeben. Der Stadtrat der Stadt Fürth hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 - vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses der Raumordnungsverfahrens - 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.</p> <p>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.</p> <p>Die im September 2008 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390) 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. Die Argumentation der Gutachter kann wie folgt zusammengefasst werden:</p> <ol style="list-style-type: none">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 |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

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 sortimentspezifische 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 Einzugsgebietszonen (Kerneinzugsgebiet und Naheinzugsgebiet) aus. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet rund 445.000 Menschen und das sortimentspezifische 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 Mögendorfer 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 weiterhin eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögendorfer Plärrers. 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 sortimentspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen.

Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis:

„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

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|---|
| | <p>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.“</p> <p>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 (über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350a) rechtlich sicherstellen, dass an dem Standort Seeackerstraße zukünftig nicht mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche für Möbelsortimente (einschließlich Randsortimente) genutzt werden können.</p> <p>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 Möbel-</p> |
|--|---|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| | <p>marktes 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.</p> <p>Zusammenfassend kommt das Gutachten bei der Ermittlung der auswirkungsrelevanten Umsätze des Planvorhabens zu folgenden Ergebnissen:</p> <p>„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 %.</p> <p>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.“</p> <p>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 Versorgungsbe- reich Mögelderfer Plärrers. Bezogen auf den Gesamtumsatz in den projektrelevanten Sor- timenten 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, Mögelderfer Plärrer auf 3,7 %. Bei einer sortiments-spezifischen Betrachtung ergeben sich die höchsten Umsatzverlagerungen in dem Sortimentsbe-</p> |
|--|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

reich „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 Mögeldorfer Plärrer damit, dass in erster Linie nicht Anbieter in diesen Bereichen vom Markteintritt des Planvorhabens betroffen sein werden, sondern mit diesem vergleichbare Betriebsformen mit vergleichbarem 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.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzverteilungseffekte 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.

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 Gewerbegebieten zeigt die städtebauliche Integration des Standortes, auch wenn es sich nach landesplanerischer Definition um eine „teilintegrierte Ortsrandlage“ handelt. Für die Standortwahl ausschlaggebend ist der Mangel an alternativen Ansiedlungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet und die in Aussicht genommene Anbindung an die überörtlichen bzw. überregionalen Individualverkehrswegen und die ÖPNV- Erschließungsachsen, sowie die künftigen baulichen Entwicklungsabsichten (vgl. dazu FNP- Gesamtfortschreibung).

Auch hatte die Stadt Fürth hierzu in der Vergangenheit alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine planungsrechtlich „vorbereiteten“ Flächen existieren. Aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde hat die Stadt Fürth ausreichend nachgewiesen, dass in Fürth kein geeigneter städtebaulich integrierter Alternativstandort in der erforderlichen Art und Größe zur Verfügung steht.

Die Anregungen der Stadt Erlangen hinsichtlich des Kaufkraftabflusses bzw. der städtebaulichen Integration des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen, müssen jedoch zurückgewiesen werden.

Die Anschlussstelle Fürth - Steinach an der A 73, war bereits in der Vergangenheit vom Bundesministerium für Verkehr in einer von der jetzigen Planung abweichenden Lage und Form genehmigt worden, ist jedoch nie zur Ausführung gekommen.

Hinsichtlich der Anregung der Stadt Erlangen bezüglich einer Verkehrszunahme wird auf die Verkehrsuntersuchung für das Einrichtungszentrum Fürth/Steinach, Prof. Kurzak, vom 12.05.2003 (incl. der Ergänzungen vom 04.07.2008) und die Ergebnisse, der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Neubau und Anschlussstelle Fürth-Steinach und Kreisstraße FÜ S4 /Umgehung Herboldshof verwiesen.

Gem. Verkehrsuntersuchung Prof. Kurzak führt das Verkehrsaufkommen des Einrichtungszentrums in den Berufsverkehrszeiten zu keiner Überlastung der A 73 in Höhe Steinach. Es ist daher davon auszugehen, dass es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der jetzigen Verkehrsverhältnisse kommen wird.

Die Anschlussstelle dient neben der Erschließung des Einrichtungszentrums auch einer besseren Anbindung der Stadtteile Großgründlach, 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 wurde, von der A 73 „angezogen“ wird, wodurch das nachgeordnete Straßennetz und die dazugehörigen Ortsdurchfahrten entlastet werden.

Die Anregungen der Stadt Erlangen werden daher zurückgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|---|
| Q 63 | <p>Stadttheimatpfleger, Herr Dr. Alexander Meyer, Vacher Straße 213b, 90766 Fürth:</p> <p>Seitens des Stadttheimatpflegers werden folgende Einwendungen bzw. Anregungen zur Verbesserung vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maßnahme verhält sich unmaßstäblich zum Ortsteil Steinach;- Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild;- Verzicht auf Pylon;- Reduzierung der Bauhöhen;- Umfangreichere Begrünung und Bepflanzung. | <p>Die Aussagen des Stadttheimatpflegers zum unmaßstäblichen Verhalten der Maßnahme zum Ortsteil von Steinach werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planung wurde darauf geachtet, dass in Richtung Süden zum Ortsteil Steinach hin die niedrigeren und von den Ausmaßen deutlich kleineren Baumassen angeordnet werden. Die maximal zulässige Traufhöhe von 11 m, die in Verbindung mit dem festgesetzten Flachdach auch im wesentlichen der Gebäudehöhe entspricht, gewährleistet in Verbindung mit den Eingrünungsmaßnahmen einen städtebaulich vertretbaren Übergang zum Ortsteil Steinach. Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes muss jedoch hingenommen werden, wenn man die Betriebe dort ansiedeln will.</p> <p>Der Pylon besitzt für die Werbung und Erzielung von Aufmerksamkeit, wie bei vielen anderen Maßnahmen im Stadtgebiet, eine große Bedeutung. Nachdem der Pylon einen wesentlichen Bestandteil des geplanten Einrichtungszentrums darstellt, ist der Investor (Fa. Krieger) nicht gewillt, darauf zu verzichten. Diese Auffassung ist aus Sicht der Stadt Fürth nachvollziehbar. An der Realisierung des Pylons wird daher unter Beachtung etwaiger Forderungen und Auflagen der zuständigen Genehmigungs- und Verkehrsbehörden festgehalten.</p> <p>Der Einbindung der Gebäude in die Landschaft wird eine hohe grünordnerische Bedeutung eingeräumt. Dies spiegelt sich in den grünordnerischen Festsetzungen und den umfangreichen Pflanzflächen wieder. Aus diesem Grunde werden insbesondere zur Autobahn nach Westen, zur Ortslage Steinach nach Süden und im nordöstlichen Bereich umfangreiche Pflanzungen vorgesehen. Die Breite der Pflanzungen reicht von minimal 8 bis max. 40 m im Bereich der zukünftigen Autobahnausfahrt. Nach Süden Richtung Steinach beträgt die Breite der Eingrünung 15 m. Nach Norden hin zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen beträgt die Breite der Pflanzflächen im Mittel zwischen 5 und 10 m. Nach Westen zur S-Bahn reduziert sich die Eingrünung auf einer Länge von ca. 90 m auf einen 2m breiten Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße im weiteren Verlauf vergrößern sich die Pflanzflächen auf bis zu 20 m Breite.</p> <p>Neben der großzügigen Randeingrünung wird durch die festgesetzte Baumpflanzung mit Großbäumen im Bereich der Parkplatzflächen das Vorhaben zusätzlich eingegrünt. Durch die</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| | <p>breiten großflächigen Pflanzflächen und die Parkplatzbegrünung wird das geplante Vorhaben nahezu vollständig eingegrünt und die optische Dominanz vermindert. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist damit weitgehend gewährleistet.</p> <p>Eine Reduzierung der Bauhöhen würde bei Bereitstellung der geplanten Verkaufsflächen zu einem flächenmäßig größeren Baukörper führen. Dies ist aus Gründen des Flächenverbrauches nicht gewünscht. Die angegebenen Gebäudehöhen in Verbindung mit der Flächengröße der Baukörper stellt das Ergebnis einer diesbezüglichen Optimierung der Baumaßnahme unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen dar</p> <p>Die genannten Beeinträchtigungen sind zwar nicht vollständig ausgleichbar, letztendlich überwiegen im vorliegenden Fall, die wirtschaftlichen Belange (Schaffung von 400 Arbeitsplätzen für Fa. Höffner und den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt, verbunden mit dem entsprechenden Steueraufkommen).</p> <p>Die Stellungnahme des Stadtheimatpflegers wird hiermit zur Kenntnis genommen, muss jedoch aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen zurückgewiesen werden.</p> |
|--|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|--|
| Q 66 | <p>Gewässerschutzbeauftragter der Stadt Fürth (StEF), Hirschenstraße 2, 90762 Fürth: „Für die Ableitung der Oberflächenwässer und Einleitung in die Pegnitz bzw. teilweise in den Bucher Landgraben muss der Stadtentwässerungsbetrieb Fürth entsprechende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren beantragen. Für das Bebauungsplangebiet muss noch eine innere und äußere kanalbautechnische Erschließung durchgeführt werden.“</p> | <p>Der Investor (Fa. Krieger) hat bereits veranlasst, entsprechende Wasserrechtsunterlagen aufstellen lassen. Diese liegen zwischenzeitlich vor und wurden im April 2007 der Stadt Fürth zur wasserrechtlichen Genehmigung vorgelegt. Der Wasserrechtsantrag umfasst die Überplanung des gesamten Plangebietes (Flächen der Fa. Kibek, die städt. Gewerbeflächen östlich der geplanten S-Bahn-Trasse, die Flächen des Ortsteiles Steinach und die Flächen der Fa. Krieger).</p> <p>Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser aus dem Plangebiet und aus dem Ortsteil Steinach über die geplante Schmutzwasserschiene Stadeln direkt in die Hauptkläranlage zuzuleiten. Die entsprechenden Wasserrechtsunterlagen wurden aufgestellt. Der Investor (Fa. Krieger) wird seine Terminplanung daran orientieren.</p> <p>Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes ist Teil des Erschließungsvertrages, der spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss) abgeschlossen werden muss. Dementsprechend ist die Entwässerung gesichert.</p> <p>Die Stellungnahme des Gewässerschutzbeauftragten der Stadt Fürth wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|---|--|
| Q 67 | <p><u>Untere Landesplanungsbehörde (StE):</u> „Den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 390 wird zugestimmt. Die Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung (Reg.-Schreiben 350-8217/2-30/03 vom 12.12.2003) wurden berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 390 sollte punktuell korrigiert werden. Bei Ziffer 8.3 - Seite 3 der Begründung sollte statt der „Kölner Liste“ auf die „Fürther Liste“ (Stand Juli 2005) verwiesen werden. Auf Ziffer 3.2 - Planungserfordernis könnte verzichtet werden, da die Raumordnung- und Landesplanung unter Ziffer 2.1 behandelt wird. Die Begründung sollte in Ziffer 2.1 wie folgt geändert werden: 2.1 Raumordnung und Landesplanung 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 23.10.2006 konkretisiert. Der Regionalplan enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fachlichen Ziele für die Entwicklung des Landes. Als räumlich konkretes Ziel aus dem wirksamen Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) sind vor allem folgende anzuführen: Gemäß dem fachlichen Ziel B IV 1.2.1 soll die Ansiedlung von Betrieben in der Industrieregion Mittelfranken bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen. Aufgrund der Dimensionen des“</p> | <p>Die Begründung wurde unter Ziffer 2.1 entsprechend angepasst.</p> <p>Die Anregung der Unteren Landesplanungsbehörde ist damit berücksichtigt</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|--|---|
| Q 68 | <p>Ordnungsamt, einschl. Untere Naturschutzbehörde, Schwabacher Straße 170, 90763 Fürth:</p> <p><u>1. Immissionsschutz:</u></p> <p>Grundlage der Stellungnahme sind die §§ 1 und 9 BauGB, § 50 BImSchG und die Bekanntmachung des BayStMI vom 26.06.1987 (MABl. S. 446). Weitergehende Anforderungen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes besteht im Grundsatz Einverständnis. Unklar ist jedoch die Verkehrsführung im Bereich Steinach. Hier soll offensichtlich die Straße „Am Mühlweg“ in das Plangebiet hineingeführt werden. Die Wohngebäude in Steinach sind vor dem Straßenlärm nicht geschützt.</p> <p>Das Gutachten des Ing.-Büro Obermeyer vom 18.11.2003 wurde durchgesehen. In dem Gutachten werden die Auswirkungen des Parkplatzes, des Lieferverkehrs mit Entladen und die Lüftungstechnischen Anlagen der Gebäude betrachtet. Es wird nicht eingegangen auf die übrigen geplanten Straßen im Plangebiet, die nicht gem. § 9 Abs. 5 BauGB nachrichtlich aus dem Planfeststellungsbeschluss für den neuen Autobahnanschluss Steinach übernommen werden (z.B. Verbindung des östlichen Kreisverkehrs mit der Straße „Am Mühlweg“ in Steinach). Außerdem wird in dem Gutachten bzw. in der Projekt-Notiz vom 12.12.2007 nicht auf die so genannte 500 m-Regel der TA Lärm (Nr. 7.4 Abs. 2 der TA Lärm) eingegangen. Im Übrigen hat sich die Gebäudestellung des Möbelhauses und somit die Anordnung der Parkplätze wie auch die Zahl der Parkplätze grundlegend geändert. Das Gutachten ist daher, wie bereits in der Stellungnahme des OA vom 28.02.2007 ausgeführt, an die geänderte Planung anzupassen und zu ergänzen und anschließend nochmals dem OA vorzulegen. Erst dann kann eine abschließende Stellungnahme erfolgen.</p> | <p><u>1. Immissionsschutz:</u></p> <p>Die Erschließung des Ortsteils Steinach erfolgt künftig aus nördlicher Richtung über die Autobahn bzw. über die Herboldshofer Straße und aus östlicher Richtung über die Anbindung an die Straße „In der Schmalau“ zum östlichen Kreisverkehr.</p> <p>Die Straße „Am Mühlweg“ besitzt nach Realisierung der Plangebieterschließung nur noch die Funktion einer Anliegerstraße für die Anwohner (und Besucher) Steinachs. In Verbindung mit der ebenfalls geplanten Auflassung des schienengleichen Bahnübergangs in Stadeln, soll auch die Autobahnunterführung bei Steinach künftig für den öffentlichen Verkehr geschlossen werden und nur noch für den landwirtschaftlichen Verkehr geöffnet bleiben. Eine Beeinträchtigung der Wohngebäude von Steinach durch Straßenlärm, der von der Straße „Am Mühlweg“ ausgeht, wird daher nicht gesehen bzw. erwartet.</p> <p>Vom Institut für Umweltschutz und Bauphysik „Obermeyer Planen + Beraten GmbH“ wurde die schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Einrichtungszentrums in Fürth/Steinach überarbeitet (Projekt- Nr. 15407-2; Auftraggeber: Krieger Grundstück GmbH; erstellt: 19.09.2008).</p> <p>So ist zusammenfassend festzustellen, dass für das geplante Einrichtungszentrum Fürth-Steinach die von den Betrieben ausgehenden Schallimmissionen berechnet und nach DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm beurteilt wurden. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung aus sonstigen Gewerbeflächen wurden je Immissionsort Immissionsrichtwertanteile entsprechend den Beurteilungskriterien der TA Lärm und DIN 18 005 festgelegt. Als IRWA wurden die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte der DIN 18 005 bzw. die um 6 dB(A) reduzierten Richtwerte der TA Lärm angesetzt.</p> <p>Auf dem Dach des Baumarktes sollen drei bis vier, auf dem Dach des Einrichtungshauses ein Lüfter errichtet werden. Fabrikat, Typ und somit Schallleistungspegel stehen noch nicht fest. Daher wurde ermittelt, wie hoch die Schallleistungen der Lüfter sein dürfen, ohne dass Überschreitungen der festgelegten Immissionsrichtwerte auftreten.</p> <p>Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass mit den festgelegten maximalen Schallleistungspegeln der Lüfter und dem bereits planerisch vorgesehenem 4,0 m hohen Wall an der</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| <p><u>2. Wasserrecht (allgemein):</u> Die Flächen liegen zum Teil in der weiteren Schutzzone des ZWK, so dass das Vorhaben einer Ausnahme nach § 4 ZWK bedarf, da die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in diesem Bereich verboten ist (§ 3 Abs. 1 Nr. 6.2 ZWK- Verordnung). Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 390 wird die Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 ZWK- Verordnung hiermit erteilt. Die Auflagen und Bedingungen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und der infra fürth gmbh, die zu dem Verfahren gehört werden, sind zu beachten. Im Übrigen ist der Wasserverband Knoblauchland, Hofwiesenstraße 11, 90427 Nürnberg, am Verfahren zu beteiligen.</p> <p><u>3. Naturschutz:</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit dem Entwurf des Bebauungsplanes im Grundsatz Einverständnis. Die vorgelegte Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung ist nach vollziehbar und sachlich so wie rechnerisch richtig. Es ergeben sich somit keine weiteren Forderungen. Die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung im Bereich des Autobahnanschlusses wird gesondert im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens abgearbeitet.</p> <p><u>4. Altlasten und Bodenschutz:</u> 0. E.</p> <p><u>5. Wasserrecht (Hochwasserschutz):</u> Für den Bucher Landgraben wird derzeit im Auftrag des StEF das Überschwemmungsgebiet auf Grundlage eines HQ 100 (Hochwasser das sich statistisch ein Mal in Hundert Jahren ereignet) berechnet. Nach derzeitigem Stand der Berechnungen sollen Bereiche des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet liegen (Mitteilung von StEF am 20.04.2008). Sofern nicht durch verschiedene, derzeit seitens StEF angedachten Maßnahmen (z. B. Erweiterung des Durchlasses am</p> | <p>südlichen Grundstücksgrenze die festgelegten Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft des Einrichtungszentrums sowohl werktags als auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind nicht zu erwarten. Weitere Schallschutzmaßnahmen, die über die o. g. Beschränkung der Schalleistung 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.</p> <p><u>2. Wasserrecht (allgemein):</u> Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 4 ZWK für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen und Bedingungen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und der infra fürth gmbh werden beachtet. Der Wasserverband Knoblauchland wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p><u>3. Naturschutz:</u> Das Einverständnis aus naturschutzfachlicher Sicht wird hiermit zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hinsichtlich der Änderungen, die sich aus Optimierungen im Bereich der Kundestellplatzanlagen des geplanten Einrichtungszentrums ergeben haben sowie aufgrund der Änderungen, die sich aufgrund der Ergebnisse der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (= Anlage zur Begründung) ergeben haben, angepasst wurde.</p> <p><u>4. Altlasten und Bodenschutz:</u> Die Äußerung zu Altlasten und Bodenschutz wird hiermit zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>5. Wasserrecht (Hochwasserschutz):</u> Die Berechnungen zum Überschwemmungsgebiet für den Bucher Landgraben auf der Grundlage eines HQ 100 liegen mittlerweile (als Entwurf) vor. Danach befindet sich weder das geplante Einrichtungshaus noch der geplante Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt unmittelbar im Überschwemmungsbereich. Demgegenüber tangiert die geplante Autobahnanschlussstelle Fürth/Steinach, die innerhalb</p> |
|--|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

Steinacher Graben) eine Hochwasserfreilegung erreicht wird, muss für die Aufstellung des Bebauungsplans das Vorliegen der Voraussetzungen des § 31b Abs. 4 WHG nachgewiesen werden.

des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, mit den westlich gelegenen Auf- und Abfahrtsrampen den Überschwemmungsbereich des Bucher Landgrabens.

Da für die eigentliche Autobahnanschlussstelle Fürth/Steinach ein Planfeststellungsverfahren nach Bundesfernstraßengesetz und Bay. Straßen- und Wegegesetz durchzuführen ist und die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens gem. § 9 Abs. 6 BauGB lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, ist der Konflikt zwischen der geplanten Autobahnanschlussstelle und dem Überschwemmungsbereich des Bucher Landgrabens demzufolge auch im Planfeststellungsverfahren zu klären.

Die Stellungnahme des Ordnungsamtes (einschließlich der Unteren Naturschutzbehörde) wird hiermit zur Kenntnis genommen und - soweit möglich - berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| NR. | BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG |
|------|---|---|
| R 71 | <p><u>Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Fürth/Stadt, Mohrenstraße 2, 90762 Fürth:</u> „Wir nehmen im Folgenden zu der o. g. Planung Stellung: Der Bund Naturschutz lehnt den vorgelegten Bebauungsplan mit den nachfolgenden Begründungen ab und fordert den Fürther Stadtrat gemäß seines einstimmigen Beschlusses vom 04.04.2001 zur Einstellung des Verfahrens auf. Darin hatte der Stadtrat beschlossen, der Ansiedlung von Möbel Höffner nicht zuzustimmen, da „eine objektive Würdigung aller Entscheidungsfaktoren diese weder für die Gesamtentwicklung der Stadt noch in besonderem Maße für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels und die angestrebte Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als sinnvoll erscheinen lassen“ (Zitat Stadtratsbeschluss vom 04.04.2001).</p> <p><u>Begründung:</u> 1. Fehlender Bedarf Nach der Übernahme von Franken- Wohnland verfügt die Fa. Höffner über ein großes Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 25.000 m² an einem vergleichbaren Standort, so dass die gesamte Planung schlichtweg überflüssig ist. Es fehlt somit eine Rechtfertigung für die im Weiteren genannten erheblichen Eingriffe und Belastungen. Es wären mit dem Vorhaben auch kaum noch nennenswerte Arbeitsplatzeffekte zu erwarten, da die Belegschaft im Wesentlichen am bestehenden Standort bereits vorhanden ist. Auch für einen Baumarkt gibt es in Fürth keinen echten Bedarf mehr. Stattdessen muss im Zuge des zu erwartenden Verdrängungswettbewerbs mit der Entstehung von Investitionsruinen und städtebaulichen Fehlentwicklungen gerechnet werden, da schon das bisherige Wachstum der Verkaufsflächen nicht mehr von der Umsatzentwicklung gedeckt wird (Aussage Landesverband des Einzelhandels).</p> | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadtratsbeschluss vom 04.04.2001 als überholt anzusehen ist, da sich selbiges Gremium 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. 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 wurden vom Stadtrat beschlossen, von der Regierung von Mittelfranken genehmigt und am 29.03.2006 wirksam.</p> <p>Der Hinweis des Bund Naturschutz wird hiermit zur Kenntnis genommen, muss jedoch aufgrund der aktuellen Beschlusslage zurückgewiesen werden.</p> <p>1. Fehlender Bedarf Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sind mit der Ansiedlung von Möbel Höffner neben der Stärkungen 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. 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</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

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 den Ortsteil 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 landesplanerische 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. Eine betriebswirtschaftliche Auseinandersetzung mit der Standortwahl des Investors, wie auch der Arbeitsmarktpolitik der Stadt Fürth ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich des fehlenden Bedarfs wird daher zurückgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------|--|---|-----------------------|--|----------------------|----------------------|--|---|-----------------------|--|----------------------|---|--|---------------|---------------------------|---|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <p>2. Innenstadt-Schädlichkeit</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen insgesamt eine Verkaufsfläche von 12.900 m² alleine für innenstadtschädliche Randsortimente ermöglichen, alleine dies entspricht in etwa der Hälfte der gesamten Verkaufsfläche des City Centers in der Fürther Innenstadt. Es ist davon auszugehen, dass der geplante Umsatz weitestgehend von Konkurrenzunternehmen abgezogen wird. Dies würde v.a. bei den Randsortimenten Einzelhandelsunternehmen in den Innenstädten der Umgebung, und vor allem in der Fürther Innenstadt, massiv betreffen. Nach Angaben des Landesverbands des bayer. Einzelhandels ist bereits seit Beginn der 90er Jahre der Umfang der Verkaufsflächen sehr stark angestiegen. Der Neubau des geplanten großflächigen Einkaufszentrums „auf der grünen Wiese“, wie es im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen ist, würde für die Fürther Innenstadt und für zahlreiche ihrer Einzelhandelsbetriebe zu einer erheblichen Schwächung führen.</p> <p>Seit einiger Zeit rühmt sich Fürth als „Denkmalstadt“. Doch der Stadtrat selbst würde vielen Hausbesitzern der Innenstadt die ökonomische Basis für den Erhalt ihrer Baudenkmäler wegnehmen, wenn er großflächigen Einzelhandel „auf der grünen Wiese“ zulässt, damit dem Rückgang des innerstädtischen Einzelhandels Vorschub leistet und auf diese Weise die Vermietbarkeit der Immobilien in der Innenstadt massiv verschlechtert.</p> <p>Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist es nicht vertretbar, dass die geplante Ansiedlung zu einem Umsatzverlust für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt führt. Außerdem führt eine derartige Schwächung der zentralen Funktionen der Innenstadt zu vermehrten Umweltbelastungen (weitere Zersiedelung der Landschaft, zusätzlich ansteigendes Straßenverkehrsaufkommen).</p> <p>Hinzu kommt, dass das geplante Einzelhandelsgroßprojekt entgegen der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms an einem Standort verwirklicht werden soll, der städtebaulich nicht integriert ist. So besteht kein nennenswerter fußläufiger Einzugsbereich und es grenzt kein Stadtteil an, der einen Versorgungs- und Siedlungskern enthält. Selbst die Regierung von Mittelfranken äußert in der Landesplanerischen Beurteilung (siehe 2.1.5, Seite 13) die Auffassung, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente nicht ausgeschöpft werden sollten. Zitat Regierung von Mittelfranken: „Es liegt in der Planungshoheit und Entscheidungsbefugnis der Stadt Fürth hier entgegenzusteuern“.</p> <p>Der Bund Naturschutz bezweifelt weiterhin, dass die Einzelhandelserhebungen, die für eine landesplanerische Beurteilung aus dem Jahre 2003 durchgeführt wurden, noch dem aktuellen Stand entsprechen. Es ist vielmehr zu befürchten, dass bei einer aktualisierten Erhebung mittlerweile ungünstigere Werte und somit eine deutliche Verringerung der maximal zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente herauskommen würden. Der Bund Natur-</p> | <p>2. Innenstadt-Schädlichkeit</p> <p>Der Stadtrat hat sich mit einem Grundsatzbeschluss vom 23.07.2003 - jedoch vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens - für die 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 als zulässige Verkaufsflächen für das „Einrichtungszentrum“ folgende Verkaufsflächen festgesetzt:</p> <table border="0" data-bbox="1176 555 2175 762"> <tr> <td>Einrichtungszentrum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche (innen und außen)</td> <td>45.000 m²</td> </tr> <tr> <td>davon innenstadtrelevante Randsortimente</td> <td>7.500 m²</td> </tr> <tr> <td>Bau- und Gartenmarkt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen)</td> <td>13.000 m²</td> </tr> <tr> <td>davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes</td> <td>4.500 m²</td> </tr> </table> <p>Die zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente sind dabei von der Stadt Fürth zu bestimmen. Sie dürfen aber 2.900 m² (Baumarkt) und 2.500 m² (Gartenmarkt) nicht übersteigen.</p> <p>Gemäß einem Vorschlag des Investors (Fa. Krieger) sollen sich in Abstimmung mit dem Wirtschaftsreferat der Stadt Fürth die innenstadtrelevanten Randsortimente des Einrichtungszentrums mit insgesamt 7.500 m² wie folgt zusammensetzen:</p> <table border="0" data-bbox="1176 1070 2175 1241"> <tr> <td>Innenstadtrelevante Randsortimente des Einrichtungszentrums</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Heimtextilien</td> <td>max. 2.400 m²</td> </tr> <tr> <td>Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel</td> <td>max. 2.400 m²</td> </tr> <tr> <td>Kinder- und Babyartikel</td> <td>max. 600 m²</td> </tr> <tr> <td>Leuchten, Elektrogeräte</td> <td>max. 2.100 m²</td> </tr> </table> <p>Eine weiterreichende Differenzierung bzw. Einschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente des Bau- Und Gartenmarktes wird seitens des Wirtschaftsreferates der Stadt Fürth für nicht notwendig erachtet.</p> <p>Die Auswirkungen des Planvorhabens auf Innenstädte und Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind erstmals 2003 in einem Gutachten der „GfK GeoMarketing GmbH“ untersucht</p> | Einrichtungszentrum | | Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche (innen und außen) | 45.000 m ² | davon innenstadtrelevante Randsortimente | 7.500 m ² | Bau- und Gartenmarkt | | Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen) | 13.000 m ² | davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes | 4.500 m ² | Innenstadtrelevante Randsortimente des Einrichtungszentrums | | Heimtextilien | max. 2.400 m ² | Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel | max. 2.400 m ² | Kinder- und Babyartikel | max. 600 m ² | Leuchten, Elektrogeräte | max. 2.100 m ² |
| Einrichtungszentrum | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Möbelhaus; Gesamtverkaufsfläche (innen und außen) | 45.000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| davon innenstadtrelevante Randsortimente | 7.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bau- und Gartenmarkt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamtverkaufsfläche; (innen und außen) | 13.000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes | 4.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Innenstadtrelevante Randsortimente des Einrichtungszentrums | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Heimtextilien | max. 2.400 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel | max. 2.400 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kinder- und Babyartikel | max. 600 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leuchten, Elektrogeräte | max. 2.100 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

schutz fordert daher, die Einzelhandelserhebungen und die darauf aufbauenden Berechnungen an den aktuellen Stand anzupassen.

Der Bund Naturschutz ruft die Mitglieder des Fürther Stadtrats dazu auf, sich schützend vor unsere Innenstadt zu stellen und die vorliegende Planung abzulehnen. Wer es mit den Schlagworten „Denkmalstadt“ und „Leben findet innenStadt“ ernst meint, darf die Fürther Innenstadt nicht auf eine solche Weise entscheidend schwächen.

Sollte das Projekt trotz der zahlreichen dagegen sprechenden Gründe weiter verfolgt werden, fordert der Bund Naturschutz den Fürther Stadtrat dringend dazu auf, die Obergrenzen für innenstadtrelevante Sortimente zugunsten der Fürther Innenstadt nur in einem deutlich reduzierten Umfang festzusetzen.

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 September 2008 von der GfK vorgelegten Ergebnisse der neuen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390) 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. Die Argumentation der Gutachter kann wie folgt zusammengefasst werden:

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 Einzugsgebietszonen (Kerneinzugsgebiet und Naheinzugsgebiet) aus. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet rund 445.000 Menschen und das sortimentsspezifische Nachfragevolumen beträgt ca. 607 Mio. Euro.

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

sowie der im Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg als zentraler Versorgungsbereich (C-Zentrum) ausgewiesene Mögelderer 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 weiterhin eine detaillierte Untersuchung der Einzelhandels- und Wettbewerbssituation in den drei betroffenen Innenstädten und im Bereich des Mögelderer Plärrers. 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 sortimentspezifischen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereichen. Dabei kommen sie zu folgendem Ergebnis:

„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, Vorhänge 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.“

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 Möbelhäu-

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

ser. 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 (über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350a) 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 Umsatzumlenkungen 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

Zielumsatz des gesamten Planvorhabens beläuft sich danach auf rd. 59,6 - 66,2 Mio. Euro.“

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 Umsatzrekutierung 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 Umsatzumlenkungen aus den Innenstädten von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowie aus dem zentralen Versorgungsbereich Mögeldorfer Plärrers. 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, Mögeldorfer 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 Mögeldorfer Plärrer damit, dass in erster Linie nicht Anbieter in diesen Bereichen vom Markteintritt des Planvorhabens betroffen sein werden, sondern mit diesem vergleichbare Betriebsformen mit vergleichbarem 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.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten, nur geringen Umsatzverteilungseffekte 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|---|---|
| <p>3. Keine Rechtfertigung für ausufernden Flächenverbrauch Aufgrund des fehlenden Bedarfs (siehe 1.) und der Innenstadt-Schädlichkeit ist auch der enorme zusätzliche Flächenverbrauch durch die Überbauung von insgesamt 151.000 m² für dieses geplante Einkaufszentrum „auf der grünen Wiese“ nicht zu rechtfertigen. Dies widerspricht in eklatanter Weise auch dem bayernweiten „Bündnis zum Flächensparen“ dem die Stadt Fürth über den Bayerischen Städtetag angehört. Mit einer geplanten Überbauung von 11,8 Hektar landwirtschaftlicher Fläche (= 118.000 m² = 17 Fußballplätze) steht der vorliegende Plan für eine unerträgliche Flächenverschwendung und Zerstörung fruchtbaren Bodens, die wir uns nicht mehr ohne Not leisten dürfen! Weltweit sind nur elf Prozent der Landoberfläche der Erde für eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung geeignet (Quelle: Bayer Landwirtschaftsministerium). Gerade in südlichen Ländern sind diese Gebiete durch Ausbreitung von Wüsten vielfach bedroht. Somit ist fruchtbarer Boden weltweit eine der wertvollsten und knappsten natürlichen Ressourcen. Er stellt auch bei uns eine absolut begrenzte, natürliche Ressource dar und ist nicht vermehrbar. Das letzte Jahr hat gezeigt, wie der vermehrte Anbau von Energiepflanzen die erhöhte Nachfrage aus Schwellenländern und der weitere Anstieg der Weltbevölkerung bereits in anderen Ländern zu einer Hungerkrise und bei uns zu einem deutlichen Anstieg der Lebensmittelpreise geführt hat. In Deutschland wurde von 2003 bis 2006 täglich immer noch eine Fläche von durchschnittlich 113 Hektar für Siedlungs- und Verkehrszwecke neu in Anspruch genommen- Dies entspricht auf ein Jahr gerechnet fast 80% der Fläche des Bodensees (Quelle: Daten zur Natur 2008, Bundesamt für Naturschutz). Im Hinblick auf eine langfristig sichere Nahrungsmittelversorgung ist diese Entwicklung geradezu fahrlässig. Und das Projekt Möbel Höffner ist ein Paradebeispiel für diese Fehlentwicklung.</p> <p>4. Verkehrssituation Die Ortsteile im Fürther Norden leiden seit geraumer Zeit an einer hohen Verkehrsbelastung. Dabei sind die Straßen in den Ortszentren von Stadeln (Stadelner Hauptstraße, Am Fischerberg), Vach / Mannhof (Brückenstraße, Vacher Straße) und Bislohe / Sack (Gründlacher Straße) am stärksten betroffen. Bei der verkehrsplanerischen Beurteilung des geplanten Vorhabens spielen zwei Aspekte eine Rolle:</p> | <p>nennenswerte negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten seien.</p> <p>Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich Innenstadtschädlichkeit des Vorhabens wird daher zurückgewiesen</p> <p>3. Keine Rechtfertigung für ausufernden Flächenverbrauch 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. Durch den Eigentümerwechsel des ehem. Frankenwohnlandes hat sich die Bedarfssituation gegenüber 2003 nicht geändert. Bezüglich der Innenstadtverträglichkeit wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2 verwiesen. Ein ausufernder Flächenverbrauch wird nicht gesehen.</p> <p>Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich der fehlenden Rechtfertigung für den ausufernden Flächenverbrauchs wird daher zurückgewiesen</p> <p>4. Verkehrssituation Aus der Verkehrsuntersuchung für das Einrichtungszentrum Fürth / Steinach von Prof. Dr. Ing. Kurzak vom 12.05.2003 (incl. der Ergänzung des Untersuchungsberichtes vom 04.07.2008, vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) geht hervor, dass das durchschnittliche Verkehrsaufkommen des geplanten Einrichtungszentrums in Fürth / Steinach (Möbelmarkt</p> |
|---|---|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

1. Es ist zu erwarten dass das geplante Vorhaben nicht nur über den Frankenschneidweg, sondern insbesondere aus Richtung Westen (zumindest aus Teilgebieten der Landkreise Fürth, Ansbach, Neustadt / Aisch) auch auf dem untergeordneten Straßennetz angefahren wird und dort zusätzliche Belastungen verursacht.

Das geplante Vorhaben benötigt zu seiner Realisierung einen zusätzlichen Autobahnanschluss bei Steinach. Dieser könnte von allen Autofahrern (z.B. auch Pendlern) benutzt werden und würde ein weiteres Einfallstor in diesen sensiblen Bereich hinein darstellen. Als Folge davon wären die Ortszentren im Fürther Norden von beträchtlichen Mengen weiteren Durchgangsverkehrs belastet. Somit erweist sich auch nach den vorgelegten Berechnungen die Behauptung, dass die Ortsteile im Fürther Norden durch einen zusätzlichen Autobahnanschluss entlastet würden, als falsch. Es ist vielmehr mit zunehmenden Belastungen zu rechnen, die jedoch nicht mehr tragbar sind.

Die Regierung von Mittelfranken hat in ihrer landesplanerischen Beurteilung ausdrücklich festgeschrieben, dass das geplante Einzelhandelsgroßprojekt erst nach einer Fertigstellung der geplanten Ausfahrt des Frankenschneidwegs eröffnet werden darf. Sollte das Projekt trotz der zahlreichen dagegen sprechenden Gründe weiterverfolgt werden, fordert der Bund Naturschutz den Fürther Stadtrat dazu auf, diese Vorgabe der Regierung von Mittelfranken in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich aufzunehmen.

und Bau- und Gartenmarkt) am Normalwerktag rd. 3.600 Kfz/Tag und Richtung beträgt. 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.

Da aus verkehrsplanerischer Sicht das vorhandene untergeordnete Straßennetz im Umfeld des geplanten Einrichtungszentrums (d. h. ohne die neue Anschlussstelle) nur bedingt dazu geeignet ist, das anfallende Verkehrsaufkommen alleine aufzunehmen, wird Seitens der Stadt der Maßgabe der Höheren Landesplanungsbehörde beigetreten, dass die geplante Anschlussstelle an der A 73 bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen ist.

Nur damit können die vom Gutachter prognostizierten rd. 75 % des Verkehrsaufkommens des Einrichtungszentrums über die A 73 und die neue AS Fürth / Steinach und nicht über das untergeordnete Straßennetz abgewickelt werden.

Nachdem sowohl nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) als auch nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) u. a. eine gesicherte Erschließung als Voraussetzung für die Zulässigkeit bzw. Genehmigung für ein Bauvorhaben maßgebend ist, kann bzw. wird im vorliegenden Fall eine Baugenehmigung (bzw. auch eine Teilbaugenehmigung) für das Einrichtungszentrum Fürth / Steinach nur dann erteilt werden, wenn der Planfeststellungsbeschluss für die neue Autobahnanschlussstelle bei Steinach vorliegt und die Realisierung der Maßnahme gesichert bzw. absehbar ist.

Um letztendlich die Erschließung des Vorhabens sicherzustellen, wird mit dem Investor ein entsprechender Erschließungsvertrag (bevor der Bebauungsplan in Kraft tritt) abgeschlossen, in dem u. a. der Bau der Erschließungsanlagen geregelt wird. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch für nicht erforderlich erachtet, da hierzu der Erschließungsvertrag ein wesentlich geeigneteres Mittel darstellt.

Die verkehrsplanerischen Anregungen werden hiermit zur Kenntnis genommen und soweit möglich berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| <p>5. Innenstadtschädlicher Einzelhandel auch an der Ausfahrt Ronhof? Zusätzlich wäre nach einem Umzug von Möbel Höffner damit zu rechnen, dass der vorhandene Standort an der Ausfahrt Ronhof zusätzlich mit innenstadtschädlichem Einzelhandel gefüllt werden würde. Dies würde zusätzliche der unter 1. genannten negativen Auswirkungen auf die Innenstadt hervorrufen. Sollte das Projekt trotz der zahlreichen dagegen sprechenden Gründe weiterverfolgt werden, fordert der Bund Naturschutz den Fürther Stadtrat dazu auf, für den Bereich des ehemaligen Franken Wohnlands innenstadtschädliche Einzelhandelsortimente verbindlich auszuschließen.</p> <p>6. Umweltbericht Durch die vorgelegte Planung sind großflächige Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen die in dem beiliegenden Umweltbericht teilweise verharmlost und beschönigt werden. Der Bund Naturschutz bemängelt insbesondere folgende Defizite der Planung:</p> <p>6.1. zu Schutzgut Boden Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist vorgesehen, mehr als 151.000 m² offenen Bodens durch Versiegelung, Überbauung bzw. Umlagerung in Anspruch zu nehmen. Damit würden auf dieser riesigen Fläche die natürliche Filter- und Pufferwirkung des Bodens sowie das Bodenleben vollständig verloren gehen. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage Boden dar. Flächensparende Maßnahmen, z.B. bei der Anlage von Stellplätzen (z.B. Parkpaletten, etc.), sind im Plan nicht enthalten. Grund und Boden ist auch in der Stadt Fürth eine nicht vermehrbare natürliche Ressource. Diese Planung berücksichtigt diese Tatsache nicht. Ein wirksamer Ausgleich dieses gewaltigen Eingriffs ist nicht möglich.</p> | <p>5. Innenstadtschädlicher Einzelhandel auch an der Ausfahrt Ronhof? Durch den Eigentümerwechsel des ehem. Frankenwohnlandes hat sich die Situation des innerstädtischen Einzelhandels nicht geändert. Auch im Rahmen der Bauleitplanung bestehen keine Änderungen.</p> <p>Inwieweit damit zu rechnen ist, dass an dem genannten Standort eine Änderung der Nutzungen erfolgt bzw. inwieweit ein zukünftiger Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsortimente positive Wirkungen auf die Fürther Innenstadt hervorruft, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Einwand des Bund Naturschutz hinsichtlich des innenstadtschädlichen Einzelhandels auch an der Ausfahrt Ronhof wird daher zurückgewiesen</p> <p>6. Umweltbericht Es wird darauf verwiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde mit ihrer Stellungnahme sowohl zum Scopingverfahren vom 28.02.2007, wie auch zum jetzigen Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange feststellt, dass sich aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine weiteren Gesichtspunkte ergeben, die zu berücksichtigen sind und mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 390 Einverständnis besteht.</p> <p>6.1. zu Schutzgut Boden Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Bodenfunktionen bereits jetzt durch die intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt sind (Pkt. 4.6.3).</p> <p>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.</p> <p>Auch werden die Möglichkeiten und Maßnahmen zur Verminderung der Bodenbeeinträchtigungen in der Planung wie folgt beschrieben (Pkt. 4.9.3):</p> |
|--|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|---|---|
| <p>6.2. zu Schutzgut Wasser</p> <p>Im Norden des Bebauungsplangebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet des Zweckverbands zur Wasserversorgung des Knoblauchslands. Nach § 3 Nr. 6.2 der Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete dort verboten Daher verstößt die vorgelegte Planung offensichtlich gegen diese Wasserschutzverordnung. Nach den im Umweltbericht enthaltenen Angaben liegt das Grundwasser im Geltungsbereich mit ca. 0,5 bis 1,5 Meter sehr nahe unter der Geländeoberfläche. Durch die geplanten Bautätigkeiten ist daher mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushalls zu rechnen, insbesondere mit Grundwasserabsenkungen und Veränderungen des Grundwasserflusses. Damit ist nicht nur eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der benachbarten Wasserfassung zu erwarten. Vielmehr muss auch mit Schäden an der umliegenden Vegetation sowie ggf. an Gebäuden gerechnet werden. Durch die geplante großflächige Bodenversiegelung wurde die Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 100.000 m² in Zukunft verhindert werden. Gleichzeitig wurden insbesondere bei Starkregen gewaltige Abflussmengen an Niederschlagswasser anfallen. Maßnahmen für einen entsprechenden Ausgleich in Bezug auf den örtlichen Wasserhaushalt sind im Bebauungsplan völlig unzureichend. Der Bund Naturschutz fordert daher, für die geplanten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt ein hydrologisches Gutachten zu erstellen. Der Bund Naturschutz fordert zudem, dass das gesamte in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen für den örtlichen Wasserhaushalt erhalten bleibt und nicht abgeleitet wird.</p> | <p><i>„Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen. Hier werden sog. Rasenkammersteine 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 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>6.2 zu Schutzgut Wasser</p> <p>Der Sachverhalt hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt. 1.5 (Belastungen und Bindungen), Punkt 4.5.2 (Schutzgebiete), Punkt 4.6.4 (Genutztes Grundwasser) und Punkt 4.9.4 (Schutzgut Wasser) ausreichend beschrieben.</p> <p>Da gem. § 3 Nr. 6.2 der Schutzgebietsverordnung die Ausweisung neuer Baugebiete auch in der weiteren Schutzzone verboten ist, musste eine Ausnahmegenehmigung gem. § 4 dieser Verordnung beantragt werden. Diese wurde vom Ordnungsamt der Stadt Fürth inzwischen erteilt. Des Weiteren wurde ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Begründung (einschl. Umweltbericht) eingearbeitet.</p> <p>Einer Ausnahmegenehmigung kann gem. der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 29.06.2004 zugestimmt werden, wenn die geforderten Auflagen beachtet werden. Auch der Zweckverband zur Wasserversorgung des Knoblauchslandes hat dem Vorhaben im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht grundsätzlich widersprochen.</p> <p>Konkrete Aussagen zur Entwässerung werden unter Punkt 4.9.4. und 4.12.2 der Begründung gemacht. Im Planblatt des Bebauungsplanes selbst ist eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser festgesetzt. Die Dimensionierung der Fläche erfolgt auf Grundlage der Berechnungen der Entwässerungsplanung und wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Es können so ca. 50% des Niederschlagswassers (1000 m³) direkt auf dem Gelände zurückgehalten und versickert werden. Damit wird die Beeinträchtigung des</p> |
|---|---|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|---|
| <p>6.3. zu Pflanzen und Tiere</p> <p>Die im Plan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind völlig unzureichend und nicht annähernd dazu geeignet, die dadurch zu erwartenden schweren Schäden im Naturhaushalt zu kompensieren. Durch die Regelungen des Artenschutzrechtes ist im Rahmen des Bebauungsplans eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Als Vogelarten, die durch EU-Recht geschützt sind, wurden im Jahr 2008 auf den landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Brutvögel bereits beobachtet</p> <p>Kiebitz (ROTE LISTE BAYERN 2 = STARK GEFÄHRDET) Feldlerche (ROTE LISTE BAYERN 3 = GEFÄHRDET)</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass weitere der nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützten bzw. in Bayern gefährdeten Vogelarten diesen Bereich als Brutstätte oder Teillebensraum nutzen (z.B. in Böschungsbereichen des Frankenschnellwegs). Gemäß der EU- Vogelschutzrichtlinie ist nachzuweisen, dass sich der Erhaltungszustand der vorkommenden Arten durch die geplante Nutzungsänderung nicht verschlechtert. Der Bund Naturschutz fordert daher den günstigen Erhaltungszustand der vorhandenen geschützten Arten zu gewährleisten und dies durch ein Fachgutachten nachzuweisen.</p> | <p>lokalen Wasserhaushalts gemindert. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurde eine hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse wurden in die Planung bzw. Begründung eingearbeitet.</p> <p>So kommt die hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich bei der Grundwasserneubildung infolge der geplanten Versiegelung lediglich ein Defizit von 0,3 l/s ergibt. Der Verlust für die Grundwasserentnahme liegt somit bei < 1% und ist aus gutachterlicher Sicht als unbedeutend einzustufen. Mit den entsprechenden Schutz- und Überwachungsmaßnahmen sowie einem Alarm- und Einsatzplan kann sowohl für die Bauzeit als auch für den Betrieb gewährleistet werden, dass sich keine qualitative Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen sowie der Oberflächenwassergüte einstellen wird.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird letztendlich die ordnungsgemäße Entwässerung für das Vorhaben nachzuweisen sein.</p> <p>6.3 zu Pflanzen und Tiere</p> <p>Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nicht im Umweltbericht sondern in dem Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten (Anlage 8 der Begründung zum Bebauungsplan) auf Grundlage der Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen im Plangebiet selbst und darüber hinaus auch in einem Bereich außerhalb des Plangebietes, aber in einem engen räumlichen Bezug, nördlich der Herboldshofer Straße, erfolgen.</p> <p>Es ist korrekt, dass die im Plan festgesetzten Maßnahmen alleine den Eingriff nicht kompensieren. Dementsprechend werden daher zur abschließenden Kompensation des Eingriffs i. S. des § 19 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen im Einklang mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt. Diese sind unter Punkt 4.12.2 der Begründung als Maßnahmen außerhalb des Plangebietes dargestellt bzw. beschrieben und sie sind Gegenstand des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.</p> <p>Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Rahmenbedingungen bei Eingriff und Ausgleich gleich zu bewerten sind, d. h. wenn auf der Grundlage der Naturschutzkostenerstattungssatzung ein Eingriff bewertet wird, dann ist dieser unter den gleichen objektiven bzw. quantitativen / qualitativen Bewertungsmaßstäben auch ausgeglichen.</p> |
|--|---|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|---|--|
| <p>6.4. zu Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie zu Kulturgüter</p> <p>Nach der Vorgabe der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken ist der Gesamtkomplex landschafts- und ortsbildverträglich zu gestalten. Steinach ist ein kleines Dorf des Knoblauchslandes, dessen Gestalt von dem hoch aufragenden Giebel des ehemaligen Herrnsitzes geprägt wird. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Planungen würde der Ort Steinach von den ausufernden Gewerbebauten weitgehend „geschluckt“ werden und seine Lage in der freien Landschaft unwiederbringlich verlieren. Im Bebauungsplan sind großflächige Baukörper mit 21m und 11m Höhe vorgesehen Außerdem ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 29m geplant. Die geplanten Baukörper würden sich weder in die Nachbarschaft der Dörfer Steinach und Herboldshof noch in das Landschaftsbild einbinden lassen. Zu rechnen wäre mit einer massiven Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und einer Fernwirkung weit in angrenzende Landschaftsteile und in das Knoblauchsland hinein. Diese erheblichen Beeinträchtigungen sind nicht ausgleichbar. Somit wird gegen die Auflage der Regierung von Mittelfranken, die eine landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung des Vorhabens gefordert hat, verstoßen.“</p> | <p>In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass die Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung nachvollziehbar, sachlich sowie rechnerisch richtig ist und keine weiteren Forderungen bestehen.</p> <p>Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt, um zu ermitteln, ob eine Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen gem. § 62 BNatSchG erforderlich ist und ob bei der Konzeption der planexternen Maßnahmen entsprechende Änderungen notwendig sind.</p> <p>Das Amt für Umweltplanung hat in dessen Stellungnahme zum bisherigen Bebauungsplanverfahren festgestellt, dass die planexternen Maßnahmen nördlich der Herboldshofer Straße (Anlage eines Feldgehölzes, Schaffung von Heckenstrukturen, Trockenlandstandorten usw.) den Entwicklungszielen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Fürth (2001) bzw. der Sandachse Franken entsprechen und in einem räumlichen Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen am Herboldshofer Landgraben für das städtische Ökokonto stehen.</p> <p>Obwohl es gemäß den Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Anschluss Fürth/Steinach an die A73, in der Umgebung des Plangebietes großräumige störungsarme Ackerflächen gibt, die als Nahrungshabitate für die Art ebenso geeignet sind, wird die Gestaltung der planexternen Maßnahmen speziell auf die Kiebitzpopulation ausgerichtet.</p> <p>6.4 zu Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie zu Kulturgüter</p> <p>Die Aussagen des Bund Naturschutz zum Ortsbild von Steinach werden zur Kenntnis genommen. Der Aussage, dass es sich bei Steinach um einen Ortsteil in der freien Landschaft handelt, kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Neben dem Frankenschnellweg im Westen und dem Industriegebiet „Schmalau“ im Osten wird das Plangebiet nach Westen zukünftig durch die geplante ICE Ausbaustrecke Nürnberg / Ebersfeld und nach Osten durch die geplante S- Bahn Ausbaustrecke Nürnberg / Forchheim begrenzt. Die Inanspruchnahme des fraglichen Bereiches war darüber hinaus z. T. bereits auch im Rahmen der Planungen des Zweckverbandes für den Gewerbepark Nürnberg / Fürth / Erlangen vorgesehen. Außerdem sind die Flächen in dem seit dem 29.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth bereits als Sonderbauflächen dargestellt.</p> <p>Dennoch hat die Stadt Fürth in der Vergangenheit alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine pla-</p> |
|---|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 „EINRICHTUNGSZENTRUM FÜRTH/STEINACH“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN GEM. § 4 (2) BauGB

| | |
|--|--|
| | <p>nungsrechtlich „vorbereiteten“ Flächen existieren, die dieses von der Stadt Fürth gewünschte Vorhaben ermöglichen würden.</p> <p>Die genannten Beeinträchtigungen der optischen Prägung von Steinach sind zwar nicht vollständig ausgleichbar, letztendlich überwiegen im vorliegenden Fall die wirtschaftlichen Belange (Schaffung von 400 Arbeitsplätzen für Fa. Höffner und den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt, verbunden mit dem entsprechenden Steueraufkommen).</p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Ressourcen und das Umfeld sind unter Bezug auf den Umweltbericht die grünordnerischen Festsetzungen und die aufgrund des Eingriffs- und Ausgleichsgutachtens festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen unter Abwägung aller Belange als vertretbar einzustufen.</p> <p>Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der hydrogeologischen und wasserrechtlichen Untersuchung wurden in die Begründung (einschließlich Umweltbericht) integriert. Die Gutachten bzw. Untersuchungen selbst sind bzw. werden Bestandteil der Begründung.</p> <p>Die Stellungnahme des Bund Naturschutz zum Umweltbericht werden daher zurückgewiesen.</p> |
|--|--|