

I. **Vorlage**

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Einleitungsbeschluss (Stadtrat)	23.07.2003					
2	Auslegungsbeschluss (Bauausschuss)	14.07.2004					
3							

Betreff

Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 87 für das Gebiet zwischen dem Ortsteil Steinach, der Bundesautobahn A 73, der Kreisstraße Fü 4 und dem Gewerbegebiet Schmalau in der Gemarkung Sack zur Ansiedlung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner, eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines Teppichhauses der Firma Kibek

Hier
 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 30.06.2004

Anlagen

1. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 87 i. d. F. vom 30.06.2004
2. Erläuterungsbericht i. d. F. vom Juni 2004
3. Einzelabwägung.

Beschlussvorschlag

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen.
2. Den Abwägungen des Baureferates wird beigetreten.
3. Der Bauausschuss billigt den Entwurf zur 87. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth vom 16.02.2004 sowie den dazugehörigen Erläuterungsbericht vom Februar 2004 und beschließt deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung hierzu zu veranlassen und die Träger öffentlicher Belange davon zu benachrichtigen.

Sachverhalt

Am 23.07.2003 hat der Stadtrat o. g. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Ortsüblich bekannt gemacht wurde der Beschluss am 24.09.2003 und am 08.10.2003 (mit Klarstellung des FNP-Änderungsbereiches) im Amtsblatt Nr. 18 und 19 der Stadt Fürth.

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von entsprechenden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Darstellung der von der geplanten Autobahnanschlussstelle Steinach kommenden Haupteinfahrungsstraße sowie eines Grünstreifens zur Abgrenzung bzw. Einbindung der Sonderbauflächen gegenüber dem südlich angrenzenden Ortskern von Steinach.

Bezug nehmend auf eine Anregung der Stadt Nürnberg wurde der FNP-Änderungsbereich im Auslegungsentwurf um die bereits im Vorentwurf der FNP-Gesamtfortschreibung mit integriertem Landschaftsplan dargestellte Autobahnanschlussstelle Steinach erweitert. Des Weiteren wurde die seitens der Stadt Nürnberg gewünschte Anbindung an die Straße "In der Schmalau" in den vorliegenden FNP-Änderungsbereich einbezogen.

In dem Zeitraum vom 29.09.2003 bis zum 22.10.2003 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 87 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Es gingen folgende Anregungen zur FNP-Änderung ein, die nachfolgend in zusammengefasster Form mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag (Kursivschrift) dargelegt sind. Als Anlage ist dieser Beschlussvorlage auch eine ausführliche Einzelabwägung beigelegt, in der die vorgebrachten Anregungen detailliert dargestellt werden; diese ist Bestandteil der Vorlage:

Einwender 1

Bemängelt wird die im FNP-Vorentwurf nicht dargestellte geplante Güterzugtrasse, der fehlende S-Bahn-Verschwenk sowie Autobahnanschluss. Hingewiesen wird auf die bestehende und in Gutachten prognostizierte Verkehrsbelastung der A 73 und den daraus resultierenden Ausbau auf 6 Spuren. Dadurch würde sich der Abstand westlich der A 73 zu den vorhandenen Wohnbauflächen in Herboldshof verringern. Gleichermaßen befürchtet der Einwender Belastungen durch die dargestellte Nordumgehung Herboldshof.

Die o. g. Hinweise des Einwenders beziehen sich auf Planungen, die im Rahmen von gesonderten Planfeststellungsverfahren abzuklären sind. Die Güterzugtrasse tangiert den FNP-Änderungsbereich – bis auf den Bereich der Autobahnanschlussstelle - nicht und wird daher auch nicht im FNP-Einzeländerungsentwurf dargestellt. Gleichwohl wird die Trasse aber im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung berücksichtigt. Der Autobahnanschluss wird – wie bereits im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung ausgewiesen – in den Änderungsbereich der FNP-Einzeländerung Nr. 87 einbezogen. Der sechsspurige Ausbau der A 73 ist langfristig möglicherweise vorgesehen, im gültigen und nächsten Bundesverkehrswegeplan aber nicht enthalten. Damit ist die Finanzierung bis 2015 absolut nicht und für die Jahre danach „vielleicht“ möglich. Beim Bau der Anschlussstelle wird der sechsspurige Ausbau durch Stützmauern und Erweiterungen vorhandener Spuren auf Brücken (z.B. Steinacher Str.) berücksichtigt. Ebenso berücksichtigt die Planung der Bahn AG für die Güterzugtrasse bereits seit 1993 (!!!) den möglichen sechsspurigen Ausbau. Die angenommene Verbreiterung der A 73 auf der Westseite (Richtung Nürnberg) im Bereich des Ortsteils Herboldshof hat nichts mit dem Ansiedlungsvorhaben Höffner zu tun. Aus Sicht des Baureferates ist die Nordumgehung Herboldshofs wünschenswert. Sie ist aber bereits Bestandteil des FNP-Änderung seit vielen Jahren. Die Finanzierung der Straße ist aber noch nicht gesichert.

Die Einwendungen sind somit nicht FNP-relevant und können ggf. nach weiterer Konkretisierung im Rahmen der Planfeststellungsverfahren nochmals vorgebracht und seitens der Vorhabenträger geprüft werden.

Einwender 2

Der Einwender wohnt in Herboldshof und befürchtet hier eine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation durch Immissionen, insbesondere aus dem Individualverkehr. Das anlässlich des Raumordnungsverfahrens erstellte Verkehrsgutachten von Prof. Kurzak (Kernaussage, dass 75% des prognostizierten Verkehrsaufkommens über die A 73 mit Anschlussstelle Steinach abgewickelt werden) wird angezweifelt. Im einzelnen werden folgende Punkte im Verkehrsgutachten hinterfragt:

1. Integrierter Standort: Der Einwender sieht den Standort als städtebaulich nicht integriert an.
2. Verkehrsmengenermittlung: Bemängelt wird, dass das Spitzenstundenverkehrsaufkommen nur morgens und nicht auch nachmittags hinsichtlich des Ziel- und Quellverkehrs ermittelt wurde.
3. Leistungsfähigkeit: Falsche Einordnung der Qualitätsstufen der Verkehrsabläufe für den Einfädungsvorgang.

4. Verkehrslärm: Die enteignungsrechtliche Schwelle der Lärmbelastung soll an mehreren Gebäudefassaden, insbesondere der Einwender, die sehr nahe an der Autobahn und an der Auffahrt liegen, erreicht werden. Abschließend wird auf die Einwendungen der Stadt Nürnberg im Raumordnungsverfahren Bezug genommen.

Die gegenüber dem Verkehrsgutachten Prof. Kurzak vorgebrachten Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Nachdem das Verkehrsgutachten Gegenstand des abgeschlossenen Raumordnungsverfahrens war und dieses seitens der Regierung h. E. nicht bemängelt wurde, sind die Einwendungen als nicht FNP-relevant zurückzuweisen.

Die Umweltverträglichkeit ist in den nachfolgenden Verfahren zu gewährleisten. Hierzu kann der Einwender ggf. seine Einwendungen nochmals konkretisieren.

Die Bezugnahme auf die Stellungnahme der Stadt Nürnberg zum Raumordnungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Nach Gegenüberstellung aller abwägungserheblichen Belange wurden die für Höffner und Kibek geführten Raumordnungsverfahren seitens der Regierung v. Mfr. mit dem Ergebnis, dass die Vorhaben raum- und umweltverträglich sind, abgeschlossen. Die seitens der Stadt Nürnberg gegenüber dem RO-Verfahren Kibek zur Verkehrsanbindung, Wasserwirtschaft und Landwirtschaft abgegebenen Hinweise sind gem. RO-Bescheid zu berücksichtigen und werden in den nachfolgenden Verfahren nochmals näher geprüft werden.

Einwenderin 3

Kritisiert wird die unwiederbringliche Zubetonierung einer derart riesigen Fläche, die sich aus Sicht der Einwenderin nicht rechtfertigen lässt. Die Region sei mit Möbelhäusern ausreichend versorgt, nachhaltig werden keine neuen Arbeitsplätze geschaffen.

Nach Bewertung der möglichen umwelterheblichen Faktoren und deren Gegenüberstellung zu den erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen für die Stadt Fürth überwiegen die Vorteile und Chancen, die sich aus der Realisierung der Sonderbauflächen für die Stadt Fürth ergeben. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus o. g. Gründen nicht berücksichtigt werden.

Einwenderin 4

Die Einwenderin wendet sich gegen die massive Bodenversiegelung und die zu erwartende Verkehrsbelastung, verbunden mit Lärm und Abgasen. Die Zerstörung des Landschaftsraumes führe auch zu einer Beeinträchtigung der Freizeitfunktion (insbesondere auch für Reiter) und des Wasserschutzgebietes.

Die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Ressourcen und das Umfeld sind in der Annahme, dass ein ökologischer Ausgleich erfolgt, als vertretbar einzustufen. Näheres dazu kann allerdings erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und geregelt werden. Nach Bewertung der möglichen umwelterheblichen Faktoren und deren Gegenüberstellung zu den erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen für die Stadt Fürth überwiegen die Vorteile und Chancen, die sich aus der Realisierung der Sonderbauflächen für die Stadt Fürth ergeben. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen., kann aber aus o. g. Gründen nicht berücksichtigt werden.

Einwenderin 5

Die Einwenderin wendet sich mit grundsätzlichen Fragen gegen die Planung und sieht nach der Realisierung der Baumaßnahmen für ihren kleinen Reit- und Fahrstall kaum noch Chancen, da Möbel-Höffner mitten in ihren Reitstrecken liegen wird und die neu geplanten Autobahnauffahrten und Straßen zu weiteren Beeinträchtigungen führen werden.

Die grundsätzliche Hinterfragung des für Höffner und Kibek vorgesehen Standortes ist zurückzuweisen. Die wirtschaftlichen Belange des Reitbetriebes sind in die Abwägung einzubeziehen. Nachdem bei der geplanten Ansiedlung des Einrichtungszentrums Höffner mit einer Umsatzerwartung von 70 Mio. € p. a. - verbunden mit der Schaffung von 300 Arbeitsplätzen (+ 100 für den geplanten Baumarkt- und Gartenmarkt) ausgegangen wird und die Verlagerung und Vergrößerung des Teppichhauses Kibek (mit 60vorgesehenen Arbeitsplätzen) von Nürnberg nach Fürth ebenfalls hohe Priorität genießt, sind die vorliegenden Einzelinteressen nachrangig. Die Veränderung des Ortsbildes in der durch Autobahn, vorhandene Gewerbegebäude und Hochspannungsleitung vorbelasteten Landschaft erscheint vertretbar und muss in Kauf genommen werden.

Einwender 6

Der Einwender wendet sich gegen die geplante Darstellung der Umgehungsstraße FÜ S 4 Herboldshof.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit geprüft.

Aus Sicht des Baureferates ist die Nordumgehung Herboldshofs wünschenswert. Sie ist aber auch nicht Bestandteil der FNP-Änderung weil sie schon seit Jahren Inhalt des FNP ist.. Ihre Finanzierung ist allerdings derzeit noch nicht gesichert.

Mit Anschreiben vom 20.02.2004 wurde bis zum 31.03.2004 gem. § 4 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Nachbargemeinden durchgeführt. Dabei wurden zur FNP-Änderung Anregungen vorgebracht, die nachfolgend in zusammengefasster Form mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag (Kursivschrift) dargelegt sind. Als Anlage ist dieser Beschlussvorlage auch eine ausführliche Einzelabwägung beigefügt, in der die vorgebrachten Anregungen detailliert dargestellt werden; diese ist Bestandteil der Vorlage.

Regierung von Mittelfranken

Nach der vorliegenden positiven landesplanerischen Beurteilung werden seitens der Regierung aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen erhoben. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung v. a. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken (RP 7) zu beachten sind (§ 4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zielen (Teil B der genannten Pläne) sind die betroffenen Fachstellen zu beteiligen.

Die Ziele von Raumordnung und Landesplanung aus LEP und RP werden berücksichtigt.

Die betroffenen Fachstellen wurden im Rahmen der Anhörung der TÖB beteiligt.

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken

Der positiven Stellungnahme des Regionsbeauftragten vom 04.03.2004 wurde in der Sitzung des Planungsausschusses v. 24.05.2004 unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Erschließung gemäß den Maßgaben A.2 und A.3 der landesplanerischen Beurteilung vom 12.12.2003 erfolgt. Dies erfordert, dass die Anbindung der Autobahn-Anschlussstelle an das nachgeordnete Straßennetz und dessen Ausbau in enger Abstimmung der betroffenen Städte verwirklicht werden. Dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm ist hierbei besonderes Gewicht beizumessen.

Den regionalplanerischen Anforderungen an die verkehrliche Erschließung wird durch die Maßgaben A2 und A3 der landesplanerischen Beurteilung Rechnung getragen. Hervorgehoben sei nochmals die strenge zeitliche Bindung zwischen Herstellung der neuen Anschlussstelle und Inbetriebnahme des Vorhabens.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Verfahren geprüft.

Autobahndirektion Nordbayern

Es erfolgen keine Einwendungen zum FNP. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für den Straßenbaulastträger keine Verpflichtung zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der BAB besteht. Werbeanlagen welche von der BAB aus sichtbar sind, sind nicht zulässig.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Verfahren geprüft. Die Forderung bezüglich der Werbeanlagen erscheint jedoch überzogen und ist auf Grundlage des Bundesfernstraßengesetz zu beurteilen.

Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH

Seitens des VGN wird darauf hingewiesen, dass der aktuellste Planungsstand zum Straßenerschließungskonzept sowie zur geplanten S-Bahn-Trasse von der Fa. DB ProjektBau GmbH angefordert und in den FNP eingearbeitet werden sollte. Die Fläche für den Standort einer P+R-Anlage wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens gesichert und ist im B-Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Verfahren geprüft.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA)

Das Vorhaben liegt teilweise in der weiteren Schutzzone des ZV zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes. Die sich daraus ergebenden Erfordernisse werden im Zuge des notwendigen Ausnahmegenehmigungsverfahrens festgelegt. Des Weiteren wird auf die Ziele der Wasserwirtschaft (Versickerung des Niederschlagswassers, Rückhaltung und Einleitung in Oberflächengewässer) hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Verfahren geprüft.

Zweckverband zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes

Der ZWK weist darauf hin, dass eine Teilfläche des überplanten Gebietes sich in der weiteren Schutzzone des ZWK befindet und diesbezüglich nach § 4 der ZWK-Schutzgebietsverordnung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist. Eine Erschließung mit Trinkwasser kann erfolgen. Die Überplanung bestehender Wasserversorgungsleitungen ist entschädigungspflichtig.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Verfahren geprüft.

Wasserverband Knoblauchland

Der WV-Knoblauchland sieht eine Gefährdung des Beileitungsprojekts von Beregnungswasser für das Knoblauchland aus dem Rednitztal. Neben den Sonderbauflächen durchschneiden insbesondere auch die gepl. S-Bahn- und Schnellgütertrasse die Beregnungsflächen. Folglich sei eine "Flurbereinigung bzw. Ersatzbeschaffung von Beregnungsflächen" in die Planung mit einzubeziehen. Ein Pumpwerkstandortwechsel ist nicht auszuschließen und verursacht im Zusammenhang mit der Verlegung von vorhandenen Versorgungsleitungen erhebliche Kosten, die der Vorhabensträger übernehmen muss.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Verfahren geprüft. S-Bahn- und Güterzugtrasse sind nicht Gegenstand dieser FNP-Änderung; dafür werden eigene Verfahren geführt. Die Entschädigungsproblematik ist in privatrechtlichen Verträgen mit den Vorhabenträgern zu regeln.

E.ON Netz GmbH

Es erfolgen keine Einwände, es wird jedoch gebeten, die Leitungsbezeichnung sowie die E.ON Netz GmbH als Eigentümer im FNP-Entwurf zu ergänzen.

Im FNP-Entwurf wird die Leitungsbezeichnung 110-kV ergänzt, im FNP-Erläuterungsbericht die weiteren Hinweise aufgenommen.

Staatliches Gesundheitsamt Fürth

Es erfolgen Hinweise auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die deshalb erforderliche Ausnahmegenehmigung. Die Vorgaben der Regierung v. Mfr. im Hinblick auf den Lärmschutz für die Anwohner von Steinach und Herboldshof und die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung sind einzuhalten bzw. zu beachten. Lärmschutzmaßnahmen sind ggf. durch ein Lärmschutzgutachten zu konkretisieren.

Die Hinweise auf die Wasserschutzproblematik, auf die Vorgaben und Maßgaben der Regierung v. Mfr. sowie auf die erforderliche entwässerungstechnische Erschließung und auf die Berücksichtigung bzw. Lösung der Lärmproblematik werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung und der Planfeststellungsverfahren nochmals eingehend gewürdigt.

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern

Das Luftamt Nordbayern äußert keine Bedenken. Hinsichtlich möglicher Belange von Militärflugplätzen sowie von etwaigen sonstigen fliegerisch genutzten Geländen (z.B. Landefläche für Rettungshubschrauber an Krankenhäusern) wird jedoch gebeten, sich an die Wehrbereichsverwaltung Süd bzw. an den Träger eines evtl. betroffenen Krankenhauses zu wenden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. H. E. dürften keine Nutzungskonflikte auftreten. Vorsichtshalber werden nach weiterer Konkretisierung der Planung die fraglichen Träger im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung gehört.

Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg

Das EBA gibt einen Hinweis auf zusätzlich erforderliche Beteiligung der DB Projektbau GmbH, Niederlassung Süd (wegen angrenzender Neu-/Ausbaustrecke) und DB Energie (Bahnstromleitung) am weiteren Verfahren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

DB Energie GmbH

Seitens der Deutschen Bahn wird auf die vorhandene 110-kV-Bahnstromleitung Nürnberg-Ebensfeld und die damit verbundenen Restriktionen (u. a. 30 m Schutzstreifen beiderseits der Leitungssachsen) hingewiesen.

Im FNP-Entwurf wird die Leitungstrasse dargestellt, im FNP-Erläuterungsbericht werden die Restriktionen – soweit FNP-relevant – dargestellt. Die darüber hinausgehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im nachgeordneten Verfahren geprüft.

Deutsche Telekom AG, T-Com

In den Erläuterungsbericht ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Der Hinweis ist nicht FNP-relevant, wird jedoch zur Kenntnis genommen und im nachgeordneten Verfahren geprüft.

Bayerischer Bauernverband

Das Planungsgebiet wird seitens der Landwirtschaft als Tabak- und Sonderkulturgebiet genutzt. Nach Entzug der Flächen müssen die betroffenen Landwirte ihren Betrieb umorganisieren. Hierbei ist die Frage einer ländlichen Neuordnung der Ackerflächen zu diskutieren. Insbesondere die Belange des Wasserverbandes Knoblauchland als Beregnungsverband und die in seinem Besitz befindlichen Leitungsrechte sind zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und- soweit zutreffend - in den nachfolgenden Verfahren geprüft. Es ist anzumerken, dass die "betroffenen" Landwirte ihre Flächen seinerzeit an die Investoren veräußert haben. Die Entschädigungsproblematik bei wegfallenden Beregnungsflächen ist in privatrechtlichen Verträgen mit den Vorhabenträgern zu regeln.. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der geplanten Anschlussstelle Fürth – Steinach zur BAB A 73 sowie der geplanten Verbindungsstraße zur Kreisstraße FÜ S 4 (Herboldshofer Straße) und zur Steinacher Straße wurde eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB erlassen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Landesamt bittet darum, Nebenbestimmungen zum Denkmalschutz (sachgerechte archäologische Sondierungen) in den Erläuterungsbericht aufzunehmen.

Der Hinweis ist hier nicht relevant, wird jedoch zur Kenntnis genommen und im nachgeordneten Verfahren erneut geprüft.

IHK-Gremium Fürth

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zu Detailfragen (zentrenrelevante Sortimente, Auflagen zum Bauantrag) wird jedoch auf die Stellungnahmen gegenüber den beiden Raumordnungsverfahren hingewiesen.

Der Hinweis auf die Stellungnahmen gegenüber den Raumordnungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden seitens der Regierung behandelt und abgewogen. Den Abwägungen der Regierung von Mittelfranken schließt sich die Stadt Fürth an. Der Raumordnungsbescheid ist positiv. Die Anregungen sind nicht FNP-relevant und in den nachgeordneten Verfahren zu prüfen.

Landesverband des Bayerischen Einzelhandels

Rechtliche Bedenken gegen die FNP-Änderung werden nicht geltend gemacht. Die grundsätzlichen bereits geäußerten Bedenken aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht werden weiter aufrecht erhalten.

Die o. g. Bedenken wurden zum Raumordnungsverfahrens geäußert und beziehen sich auf mögliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Fürther Innenstadt sowie die fehlende städtebauliche Integration der Vorhaben. Nach landesplanerischer Beurteilung handelt es sich um eine städtebauliche Randlage, geeignete städtebaulich integrierte Standorte stehen nicht zur Verfügung, das innenstadtrelevante Randsortiment ist deutlich reduziert. Der gewählte Standort wurde seitens der Regierung v. Mfr. deshalb als durchaus geeignet erachtet. Dieser Meinung schließt sich die Stadt Fürth an und weist die Bedenken des LBE zurück.

Pflegerin des Stadtbildes, Frau Stadträtin von Wittke

Der FNP-Änderung wird zugestimmt. Für das Bebauungsplanverfahren werden zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild geeignete Festsetzungen angeregt. Zur Visualisierung der geplanten Baukörper wird die Erstellung eines Modells angeregt.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im B-Planverfahren geprüft.

Stadt Nürnberg

Seitens der Stadt Nürnberg wurden bereits anlässlich der für Höffner und Kibek geführten Raumordnungsverfahren beide Projekte abgelehnt. An den zu den Raumordnungsverfahren vorgebrachten Maßgaben und Hinweise wird gemäß erneuter beschlussmäßiger Behandlung im Stadtrat vom 28.04.2004 unverändert festgehalten. Bedauerlicherweise sei die Regierung von Mittelfranken in der landesplanerischen Beurteilung der jeweiligen Vorhaben den Argumenten der Stadt Nürnberg nicht gefolgt.

Befürchtet werden nicht unerhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation im Nürnberger Stadtgebiet (Umsatzumlenkungseffekte aus dem Nürnberger Innenstadt-Einzelhandel. Durch die städtebaulich-funktional nicht integrierte Lage können kaum Ausstrahlungseffekte zugunsten des Einzelhandels in den Innenstädten von Fürth und Nürnberg genutzt werden, was einen Teilausgleich für die Umsatzlenkung darstellen würde. Durch die angebotenen Randsortiments wird eine Reduzierung der Sortiments- respektive Branchenvielfalt des Nürnberger Innenstadt-Einzelhandels befürchtet. Die o. g. negativen Effekte können aus stadtentwicklungs- und versorgungspolitischer Sicht seitens der Stadt Nürnberg nicht hingenommen werden.

Die Stadt Nürnberg kritisiert ebenfalls den erheblichen Flächenverbrauch im bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, obwohl im Innenbereich hinreichende Flächenreserven für die Ansiedlung aller Einzelvorhaben vorhanden seien.

Kritisiert werden auch die bereits zum ROV (und anschließend auch im FNP-Verfahren zugrunde gelegten) ungenügenden bzw. gänzlich fehlenden Aussagen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit, d. h. den Umweltauswirkungen.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Verkehrssystem im Nürnberger Norden werden abschließend folgende Forderungen gestellt:

1. Notwendige Voraussetzung für die Inbetriebnahme Möbel Höffner ist der neue Anschluss an die A 73. Der Bereich des Autobahnanschlusses sollte dabei in den FNP-Änderungsbereich einbezogen werden.
2. Die Anpassung der FÜ 4 (Würzburger Straße/N3) an das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist erforderlich, deshalb ist zumindest der Abschnitt zwischen Wiesbadener Straße und Anschluss Kreisverkehr auf Fürther Stadtgebiet auszubauen. Einrichtungen für Fußgänger und Radverkehr sind zu berücksichtigen.
3. Als weitere Verbindung mit dem Nürnberger Straßennetz ist die Straße In der Schmalau als Anschluss des Gewerbegebietes an die A 73 vorgesehen. Lösungen, die verstärkt Verkehr Richtung Boxdorf über die Steinacher Straße führen, werden abgelehnt.

Der Hinweis auf die Aufrechterhaltung der Nürnberger Stellungnahme gegenüber den Raumordnungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden seitens der Regierung behandelt und abgewogen. Der Raumordnungsbescheid ist positiv. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten wird die maximal zulässige Fläche nahezu ausgeschöpft, so dass in bestimmten Sortimentsbereichen die Einzelhandelszentralität (insbesondere auch in der Stadt Fürth) durch Kaufkraftabflüsse beeinträchtigt werden kann. Im Rahmen der Planungshoheit und Entscheidungsbefugnis der Stadt Fürth

kann hier ggf. noch entsprechend entgegengewirkt werden. Von einer unter landesplanerisch bedeutsamen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit berührter zentraler Orte ist gem. landesplanerischer Überprüfung nicht auszugehen. Nach der landesplanerischen Beurteilung handelt es sich um eine städtebauliche Randlage, geeignete städtebaulich integrierte Standorte stehen nicht zur Verfügung. Der gewählte Standort wurde seitens der Regierung v. Mfr. deshalb als durchaus geeignet erachtet. Dieser Meinung schließt sich der Stadt Fürth an.

Im Rahmen des ROV wurde seitens der Stadt Fürth der Nachweis erbracht, dass auf Fürther Stadtgebiet keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, wobei auch Konversions- und Recyclingflächen untersucht worden sind.

Die Frage der Umweltverträglichkeit wird auf FNP-Ebene im Erläuterungsbericht hinreichend geprüft (der vorliegende FNP-Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich durch Stellungnahmen entsprechender Fachdienststellen nochmals ergänzt). Konkretere Aussagen erfolgen hierzu im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Den Forderungen zum Verkehrssystem wird durch zusätzliche Anbindung der Straße "In der Schmalau" Rechnung getragen. Dadurch kann der Verkehr besser verteilt werden. Ein Ausbau der Wiesbadener Straße erscheint deshalb nicht erforderlich. Er wäre auch nur mit erheblichem Eingriff bzw. vollständiger Vernichtung des begleitenden Baumbestandes möglich. Der FNP-Änderungsbereich wird entsprechend erweitert.

Die Bedenken der Stadt Nürnberg werden teilweise berücksichtigt, teilweise zurückgewiesen..

Stadt Erlangen

In der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 23.03.2004 wurde das Planungsvorhaben aufgrund wesentlicher Auswirkungen auf die Verwirklichung zentralörtlicher und einzelhandelsrelevanter Ziele der Raumordnung und Landesplanung abgelehnt. Der Standort des Vorhabens ist nur bedingt städtebaulich integriert und induziert eine weitere Verkehrszunahme auf der BAB A 73.

Bei der raumordnerischen Überprüfung wurden weder Planungen noch Einrichtungen überörtlicher Art festgestellt, die dem Vorhaben entgegen stehen könnten. Gem. Verkehrsuntersuchung Prof. Kurzak (ROV-Höffner) 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 Verkehrsbelastung kommen wird. Da das Angebot an Möbel- und Teppicheinzelhandel durch die Firmen Höffner und Kibek im Verdichtungsraum N-Fü-Er erheblich erweitert wird, ist sogar anzunehmen, dass der Verkehr zum Möbel- und Teppichstandort Hirschaid abnimmt und somit auch die A 73 im Stadtgebiet Erlangen eher entlastet wird.

Darüber hinaus wird die Verkehrsproblematik nochmals in den nachfolgenden Verfahren (insbesondere Planfeststellungsverfahren zur Anschlussstelle) geprüft. Der Einwand der Stadt Erlangen wird zurückgewiesen.

Darüber hinaus wurde mit Schreiben der Stadt Fürth v. 20.04.2004 der Oberbürgermeister der Stadt Erlangen nochmals angeschrieben; es wurde dargelegt, dass der geplante Autobahnanschluss nicht nur die Erschließungsfunktion für die Fa. Höffner erfüllt, sondern weit darüber hinaus im öffentlichen Interesse für die bestehenden Siedlungsbereiche und die weitere Entwicklung im Nürnberger / Fürther Norden liegt. Aufgrund der Vorgeschichte sollte deshalb der positiven Empfehlung des Regionsbeauftragten gefolgt und dem Vorhaben zugestimmt werden.

Stadt Schwabach

Mit dem Vorhaben besteht Einverständnis, wenn die Maßgaben der landesplanerischen Prüfung eingehalten werden.

Die Maßgaben der landesplanerischen beziehen sich auf die nachfolgenden Verfahren und sind insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Dr. Alexander Mayer, Stadtheimatpfleger

Im südlichen Drittel der Sonderbauflächen sollte die Maximalhöhe der Baukörper von 19 m im Hinblick auf den angrenzenden Ortsrand von Steinach deutlich unterschritten werden. Empfehlung von Rank- und Fassadenbegrünung. Erhalt der Alleebäume an der Herboldshofer Straße.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in das Bebauungsplanverfahren verwiesen.

GWF/Baf -Untere Denkmalschutzbehörde

Im FNP-Änderungsbereich befinden sich keine archäologisch erfassten Bodendenkmäler.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gewässerschutzbeauftragter der Stadt Fürth, TfAVE

Der Planungsbereich liegt außerhalb der wasserrechtlich genehmigten Einzugsgebietsfläche der öffentlichen Entwässerungsanlage. Die erforderliche abwassertechnische Erschließung muss vorab wasserrechtlich genehmigt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im nachgeordneten Verfahren erneut abgewogen.

Ordnungsamt - Untere Naturschutzbehörde

Immissionsschutz:

Die Lärmprobleme erscheinen lösbar. Einzelheiten sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Am westlichen und südlichen Rand der geplanten Sonderbauflächen wird jedoch die Darstellung der Signatur "Immissionsschutz" (sog. Zackenband) gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen gefordert.

Anlässlich der FNP-Gesamtfortschreibung wurde in Absprache mit der Städteachse vereinbart, dass zukünftig bei flächenbezogenen Lärmquellen nur durch einen entsprechenden textlichen Hinweis auf dem Planblatt auf die Lärmproblematik hingewiesen wird. Entsprechende FNP-Einzeländerungsverfahren wurden inzwischen genehmigt. Die konkreten Immissionsschutzanforderungen sind im nachgeordneten Verfahren zu präzisieren.

Naturschutz:

Das OA verweist auf die internen Stellungnahmen von Grünflächenamt (GrfA) und Umweltplanung (Upl). Zum Punkt 6.1 Klima/Luft im FNP-Erläuterungsbericht erfolgt durch GrfA der Hinweis, dass der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Korridor der städt. Wärmeinsel Kaltluft zuführen kann. Die Auswirkungen von Änderungen in der Bebauungsstruktur (Größe, Höhe und Anordnung der Baukörper) auf das Strömungsfeld sollten daher im Vorfeld genauer untersucht werden.

Die o. g. Anregungen werden in der Einzelabwägung abgewogen. Aufgrund der schwachen regionalen Windsysteme, des Verlaufs der Täler und der Barrierewirkung der Dämme des Frankenschnellwegs ist der fragliche Raum als Kaltluftentstehungsraum eher unbedeutend. Folglich sind h. E. die Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftentstehung eher als unerheblich zu beurteilen und erscheinen deshalb vertretbar. Die o. g. Anregungen des GrfA sind im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung im Umweltbericht zu prüfen.

Zum Punkt 6.6 Wasser erfolgt durch GrfA die Anregung, dass im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung untersucht werden soll, ob neben der Sammlung, Nutzung und Versickerung der Niederschlagswässer auch ein Überlauf in den Schmalgräben oder die Gräben westlich der A 73 möglich ist. Eine Einleitung in das Abwassersystem sollte in jedem Fall vermieden werden.

Die Anregungen werden z. K. genommen und im Rahmen der B-Planung geprüft.

OA/U übernimmt die Stellungnahme der Umweltplanung zu den Themen Natur- und Landschaftsschutz, Boden, Klima, Landschaftsbild (s. Einzelabwägung). Hierbei wird insbesondere die umfangreiche Versiegelung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen gewürdigt. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der FNP-Änderungsbereich in seinen ökologischen Funktionen eine eher untergeordnete Bedeutung besitzt und die zu erwartenden Eingriffe kompensiert werden können. Als Ausgleich und Beitrag zum lokalen Klimaschutz wird die Nutzung der großen Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen angeregt. Des Weiteren wird auf die lokale Zusatzbelastung der Luft und die Lärmproblematik hingewiesen.

Die umfangreiche Stellungnahme (siehe Einzelabwägung) wird zur Kenntnis genommen. Soweit erforderlich, wird der FNP-Erläuterungsbericht dementsprechend ergänzt.

Die Hinweise werden darüber hinaus im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung nochmals eingehend geprüft.

Bund Naturschutz Kreisgruppe Fürth-Stadt

Unter Bezug auf den einstimmigen StR-Beschluss v. 04.04.2001 wird die Einstellung des Verfahrens gefordert. Bemängelt werden der exzessive Flächenverbrauch von mehr als 130.000 qm, Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels durch 14.100 qm innenstadtrelevanten Randsortimente, Schwächung der zentralen Funktion der Innenstadt mit Umsatzverlust, darüber hinaus Zersiedelung der Landschaft mit einer unverträglichen Zunahme des Verkehrsaufkom-

mens, fehlender Nachweis, dass das Projekt nicht auf vorhandenen und städtebaulich integrierten Bauflächen realisierbar ist.

(Aufgrund des Umfangs sind die weiteren Einwendungen der detaillierten Einzelabwägung zu entnehmen).

In Abhängigkeit von einer positiven landesplanerischen Überprüfung wurde seitens des Stadtrates die Planung am 23.07.2003 befürwortet und daran anschließend die erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet. Die Raumordnungsverfahren wurden positiv abgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels wird in den vorliegenden Gutachten nicht gesehen.

Die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Ressourcen und das Umfeld sind in der Annahme, dass ein ökologischer Ausgleich erfolgt, als vertretbar einzustufen. Näheres wird in den nachfolgenden Verfahren geregelt. Die Bedenken des Bund Naturschutz werden zur Kenntnis genommen, wurden allerdings schon im Raumordnungsverfahren abgewogen oder sind in den nachfolgenden Verfahren ggf. erneut zu prüfen. Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 23.07.2003 ist der zurückliegende Beschluss von 2001 überholt, zumal die Konzeption (ehemals mit IKEA geplant) wesentlich verträglicher gestaltet wurde. Letztendlich überwiegen im vorliegenden Fall die wirtschaftlichen Belange (Schaffung von 300 Arbeitsplätzen der Fa. Höffner, 100 Arbeitsplätzen für einen Baumarkt- und Gartenmarkt sowie 60 Arbeitsplätzen der Fa. Kibek, verbunden mit einem entsprechenden Steueraufkommen). Die Einwendung wird somit zurückgewiesen.

Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Fürth Stadt, StR Herbert Schlicht

Herr StR Schlicht weist aus Gründen des Vogelschutzes darauf hin, dass bei den geplanten Baumaßnahmen keine verspiegelten Fenster- bzw. Fassadenelemente verwendet werden sollen. Das Beispiel Euromed Clinic verdeutlicht die Vogeltdgefahr.

Die Anregung ist nicht FNP-relevant, wird jedoch zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Verfahren geprüft.

Der Entwurf zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 87 einschließlich Erläuterungsbericht soll nun gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen		Jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
Wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm liegt vor:	Beteiligte Dienststellen:		
<input type="checkbox"/>	RA	<input type="checkbox"/>	RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>

II. BMPA/StR/SD Zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V - BvA

Fürth, den 30.06.2004

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Schamicke Stadtplanungsamt / Flächennutzungsplanung	Tel.: 974 - 2656
--	---------------------