

Erläuterungsbericht

Flächennutzungsplanänderung Nr. 87 der Stadt Fürth

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

Bearbeitung : Dipl.- Ing. Ralf Schamicke, Stadtplanungsamt Fürth

Aufgestellt: im August 2003

Ergänzt: im Februar 2004, Juni 2004 und November 2004

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -
Dipl.- Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
- 4. Planungsrechtliche Daten für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren**
 - 4.1. Räumliche Bestandsaufnahme
 - 4.1.1. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung
 - 4.1.2. Erschließung
 - 4.2. Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Faktoren
 - 4.2.1. Klima / Luft
 - 4.2.2. Boden
 - 4.2.3. Lärm
 - 4.2.4. Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.2.5. Orts- und Landschaftsbild
 - 4.2.6. Wasser
 - 4.2.7. Hinweis auf Feldimmissionen
- 5. Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung**
 - 5.1. Grundsätzliche Zielsetzung
 - 5.2. Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Ziele
- 6. Prüfung der Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit**
 - 6.1. Klima / Luft
 - 6.2. Boden
 - 6.3. Lärm
 - 6.4. Natur- und Landschaftsschutz
 - 6.5. Orts- und Landschaftsbild
 - 6.6. Wasser
- 7. Zusammenfassende Abwägung**
- 8. Hinweise auf die verbindliche Bauleitplanung**
- 9. Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan**
 - 9.1. Sonderbauflächen
 - 9.2. Verkehrsflächen
 - 9.3. Grünflächen
 - 9.4. Immissionsschutz
 - 9.5. Oberirdische Hauptversorgungsleitung
- 10. Verfahrenshinweise**

Anlage: Flächenbilanz zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 87

1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Fa. Krieger Grundstück GmbH hat zur Errichtung eines Einrichtungszentrums der Fa. Höffner bereits 1999 nördlich von Steinach im Umfeld des ehemaligen gemeinsamen Gewerbeparks Nürnberg-Fürth-Erlangen Grundstücke in einer Größenordnung von 26 ha erworben.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Einrichtungszentrum hat die Firma Kibek ebenfalls Flächen für die Ansiedlung eines Teppichhauses gekauft.

Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung des Projektes für die Stadt hat der Stadtrat der Stadt Fürth in seiner Sitzung am 23.07.2003 eine Grundsatzentscheidung zur Ansiedlung der Projekte der Firmen Krieger Grundstück GmbH und Kibek getroffen. Die Beschlussfassung erfolgte jedoch vorbehaltlich positiver Ergebnisse der hierzu eingeleiteten Raumordnungsverfahren.

Mit dem Grundsatzbeschluss wurde ebenfalls beschlossen, den Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern (Einleitungsbeschluss) und die entsprechenden notwendigen Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten.

Das Höffner-Einrichtungszentrum soll auf 39.000 m² Verkaufsfläche Möbel anbieten. Davon sind 7.500 m² für innenstadtrelevante Randsortimente wie Textilien, Bilderrahmen, Geschirr und andere Einrichtungszubehör vorgesehen. Hinzu kommt ein Möbel-Mitnahmemarkt von 6.000 m² sowie ein Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt von 13.000 m² Gesamtverkaufsfläche (innen und außen, davon Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes max. 4.500 m²).

Als Voraussetzung für die örtliche und regionale Erschließung des Plangebiets soll ein neuer Anschluss an die BAB A 73 geschaffen werden.

Die Planung der Fa. Kibek sieht für das Teppichhaus eine Verkaufsfläche von 9.000 m² vor. Die Verkaufsflächen umfassen 8.150 m² für das Kernsortiment sowie 850 m² für das Randsortiment (Geschenkartikel, Kunst-, Deko-, Bettwaren, Kleinfurniture, Beleuchtungskörper und Zubehör).

2. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Fürther Stadtgebietes, nördlich von Steinach.

Er wird umgrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße FÜS 4
- im Westen durch die Bundesautobahn BAB A 73 Nürnberg - Bamberg (die neue Anschlussstelle Steinach wird in den FNP-Änderungsbereich einbezogen).
- im Osten durch die geplante S-Bahn-Trasse (der Anschluss an die Straße "In der Schmalau" wird in den FNP-Änderungsbereich einbezogen).
- im Süden durch den Ortsteil Steinach

Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 87. Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

Das in Aussicht genomme Areal ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nur zwischen der Straße "Am Mühlweg" und der Stadtgrenze sind bisher zwei gewerbliche Bauflächen - für die in den Jahren 1990 bzw. 1992 die Bebauungsplanverfahren Nrn. 377 und 377a eingeleitet wurden - ausgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl für die o. g. Bebauungsplanbereiche als auch für weitere Flächen des fraglichen Areals am 31.01.1994 vom "Zweckverband Gewerbepark Nürnberg, Fürth, Erlangen" ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. G 3. 1 – "Multifunktionspark Schmalau West" – herbeigeführt wurde. Nachdem der Zweckverband zum 31.07.1999 aufgelöst wurde, liegt die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung wieder bei der Stadt Fürth.

Nach Auflösung des ZVGewPark wurde - unter Berücksichtigung der bereits vom Zweckverband eingeleiteten gewerblichen Entwicklung - seitens der Stadt Fürth ein FNP-Entwurf "Teilplan Nordost" mit integriertem Landschaftsplan erarbeitet. Hierbei wurde die Ausweisung von ca. 17,7 ha gewerblicher Baufläche sowie ein Autobahnanschluss an eine neue Westumgehung Schmalau-Bischof dargestellt. Die gewerbliche Bauflächenentwicklung beschränkte sich seinerzeit jedoch auf den Bereich östlich "Am Mühlweg" bis zur Stadtgrenze. Die Einleitung eines förmlichen Verfahrens wurde jedoch aufgrund der noch ausstehenden Entscheidung zum Projekt "Höffner" vom Bauausschuss am 05.05.2000 zurückgestellt.

Der seinerzeit vorgesehene "Teilplan Nordost" wurde im Jahr 2001 in den Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des wirksamen FNP integriert. Dieser wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 24.07.2002 zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (28.10. bis 27.11.2002) "freigegeben". Aufgrund eines ausstehenden Grundsatz- bzw. Einleitungsbeschlusses blieb zu diesem Zeitpunkt die für o. g. Projekte erforderliche Darstellung von Sonderbauflächen im Rahmen der FNP-Fortschreibung unberücksichtigt.

Nachdem im Jahr 2003 - vorbehaltlich positiver Ergebnisse der laufenden Raumordnungsverfahren - die Ansiedlung der o. g. Projekte in der Stadtratssitzung vom 23.07.2003 befürwortet wurde (Grundsatzbeschluss) und hierbei die Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens sowie die Vorbereitung der Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung vom StR beschlossen wurden, können die entsprechenden Sonderbauflächen im FNP-Entwurf vorgesehen werden. In Bezug auf die Erschließung der o. g. Projekte sind - neben der erforderlichen Durchführung der Bauleitplanverfahren - der geplante Autobahnanschluss und die vorgesehene S-Bahntrasse mit Haltepunkt in zeitlich nachgeordneten Verfahren zu konkretisieren.

Der Bauausschuss hat am 01.10.2003 einen Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 390 herbeigeführt. Hierbei handelt es sich jedoch nur für den Bereich zur Errichtung des Höffner-Einrichtungszentrums sowie des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes. Der im FNP-Entwurf im Nordwesten dargestellte Bereich für das Teppichhaus Kibek ist im o. g. Bebauungsplanbereich nicht enthalten und muss in einem als gesonderten Verfahren konkretisiert werden.

Mit Schreiben v. 12.12.2003 wurde die landesplanerische Überprüfung des von der Krieger Grundstück GmbH beantragten Raumordnungsverfahrens für die Errichtung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner und des geplanten Bau- und Gartenmarktes seitens der Regierung v. Mfr. mit nachfolgender landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen.

Die beantragte Planung (Verkaufsflächen siehe 1.) entspricht den Erfordernissen der Raumordnung mit folgenden Maßgaben:

1. Die zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente müssen von der Stadt Fürth näher festgesetzt werden und dürfen gem. landesplanerischer Überprüfung 2.900 m² (Baumarkt) und 2.500 m² (Gartenmarkt) nicht übersteigen.
2. Die geplante Anschlussstelle an der A 73 ist bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen.
3. Im näheren Umfeld des Vorhabens entstehende zusätzliche Verkehrsbelastungen sind durch geeignete verkehrstechnische Maßnahmen zu verhindern.
4. Der Gesamtkomplex des Vorhabens ist landschafts- und ortsbildverträglich zu gestalten.
5. Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren.
6. Der Lärmschutz für die Einwohner von Steinach und Herboldshof ist im Zusammenhang mit dem Neubau der Anschlussstelle an der A 73 zu verbessern.

Im übrigen sind die im Raumordnungsverfahren abgegebenen Hinweise und Anregungen der Fachdienststellen, insbesondere die Hinweise seitens der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft und der Denkmalpflege, zu berücksichtigen.

Das Raumordnungsverfahren für die Errichtung des geplanten Teppichhauses der Firma Kibek wurde mit Schreiben der Regierung v. 26.01.2004 mit nachfolgender landesplanerischer Beurteilung abgeschlossen:

Die beabsichtigte Errichtung eines Teppichhauses der Firma Kibek in Fürth-Steinach entspricht den Erfordernissen der Raumordnung mit folgenden Maßgaben:

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

Gesamtverkaufsfläche 9.000 m² (wie beantragt)
davon innenstadtrelevante Randsortimente (inkl. Haus- und Heimtextilien) max. 1.200 m² (wie beantragt).

2. Der Gesamtkomplex des Vorhabens ist landschaftsverträglich zu gestalten.

3. Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren.

Im Übrigen sind die vorliegenden Hinweise und Anregungen, insbesondere die Hinweise der Stadt Nürnberg zur Verkehrsanbindung, der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bereits am 14.01.2004 wurde 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 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB erlassen.

In der Sitzung des Bauausschusses am 21.01.2004 wurde das Baureferat beauftragt, die vorliegende Planung der Autobahnanschlussstelle Steinach der Autobahnverwaltung zur Genehmigung vorzulegen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Anschlussstelle werden durch ein Planfeststellungsverfahren geschaffen.

Die Finanzierung der Maßnahme soll durch Verträge zwischen der Stadt Fürth und der Autobahndirektion sowie zwischen der Stadt Fürth und der Firma Höffner (Refinanzierung) gesichert werden.

4. Planungsrechtliche Daten für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren

4.1. Räumliche Bestandsaufnahme

4.1.1. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 16,1 ha und ist dem Knoblauchsland zuzuordnen.

Derzeit sind die Grundstücke überwiegend landwirtschaftlich genutzt (z. B. Gemüse- und Tabakanbau). Im nordöstlichen Planbereich befinden sich bereits 7 Gewerbebetriebe mit entsprechenden Betriebsgebäuden und versiegelten Hofflächen. Die Firmen werden zukünftig umgesiedelt und anschließend die Gebäude abgerissen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nur südlich angrenzend an den gewerblichen Gebäudebestand einzelne Bäume.

Die in Nord-Süd verlaufende öffentliche Straße ("Am Mühlweg") soll zukünftig in Richtung Osten verlegt werden. Das Gelände ist nahezu eben (ca. 294 m üNN).

Das Plangebiet wird im Osten durch die 110 kV-Bahnstromleitung Nürnberg – Ebensfeld tangiert. Der Schutzstreifen für die Leitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungsachse. Diesbezügliche Restriktionen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Noch weiter östlich verläuft parallel eine weitere 110 kV-Freileitung (Kriegensbrunn-Schnepfenreuth) der E.ON.

4.1.2. Erschließung

- Individualverkehrserschließung:

Die verkehrliche Erschließung soll zum größten Teil über die geplante neue Anschlussstelle "Fürth-Steinach" an die A 73 erfolgen. Diese wurde bereits 1993 im Zusammenhang mit den Planungen für das Gemeinsame Gewerbege-

biet vorgesehen, muss aber nochmals hinsichtlich der im Raumordnungsverfahren für das Höffner-Projekt beantragten Lage mit dem Bundesministerium für Verkehr abgestimmt werden (d.h. Planvorlage über die Oberste Baubehörde).

Geplant ist eine einseitige Autobahnanschlussstelle bei km 26+ 533 die nach Osten zielt und damit einerseits den vorhandenen Ziel- und Quellverkehr der bestehenden Besiedlung (Großgründlach und Gewerbegebiet Schmalau) aufnimmt (und damit die Gründlacher und Seeackerstraße entlastet) und andererseits zwingende Voraussetzung für die Ansiedlung Höffner sowie die weitere Entwicklung Nürnberger Gewerbeflächen ist.

Anlässlich des Raumordnungsverfahrens wurde für das Einrichtungszentrum i. A. der Fa. Krieger Grundstück GmbH durch den Gutachter Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Hierbei wurde die Notwendigkeit der Anschlussstelle und ihre Auswirkungen im Netz nachgewiesen (75% des prognostizierten Verkehrsaufkommens werden über die A 73 und die neue Anschlussstelle Fürth-Steinach abgewickelt).

Nachdem die Fa. Kibek von einem weiter nördlich gelegenen Autobahnanschluss ausging, hat der Stadtrat am 23.07.2003 beschlossen, dass der von der Firma Höffner vorgesehene BAB-Anschluss weiter verfolgt wird. Hierbei wurde auch beschlossen, dass die Stadt Nürnberg aufgefordert wird, das Gewerbegebiet Schmalau an den neuen Autobahnanschluss anzubinden, um eine Verkehrsentlastung der Fürther Stadtteile Sack und Bislohe zu erreichen.

Die geplante trompetenförmige Anschlussstelle ist nach Aussage des o. g. Gutachters in der Lage, das prognostizierte Verkehrsaufkommen rückstaufrei abzuwickeln. Belastungszunahmen ergeben sich auf den West-Ost-Verbindungsstraßen FÜS 4 und Steinacher Straße sowie im direkten Umfeld des Einrichtungszentrums.

Im Osten des Areals mündet die Erschließungsstraße in eine neue Nord-Süd-Verbindungsstraße, über die die Sonderbauflächen an die Kreisstraße FÜS 4 im Norden und die Straße In der Schmalau im Südosten angebunden werden. Die Anbindung im Südosten trägt zur Entlastung des bestehenden Netzes und zur Steigerung der Verkehrsbedeutung der Anschlussstelle bei.

Nach verkehrsfachlicher Auffassung sowie aus landesplanerischer Sicht der Regierung von Mfr. ist die Fertigstellung der geplanten Anschlussstelle Voraussetzung für die Inbetriebnahme des Vorhabens.

Der o. g. geplante Autobahnanschluss ist ebenso wie die östlich geplante S-Bahntrasse und die westlich angrenzend geplante Güterzugstrecke Nürnberg-Ebensfeld durch nachfolgende Verfahren zu konkretisieren. Für den Autobahnanschluss und die Anbindung an die FÜS 4 ist die Durchführung eines gemeinsamen Planfeststellungsverfahrens gem. § 17 FStrG und § 78 VwVfG vorgesehen. Die Autobahndirektion Nordbayern ist bereit, als Vorhabensträger für beide Projekte aufzutreten.

Auf Wunsch der Stadt Nürnberg ist eine Anbindung an die Straße "In der Schmalau" vorgesehen. Damit wird kein weiterer Verkehr in der Steinacher Straße entstehen.

- **ÖPNV- Erschließung:**

Der im Zusammenhang mit der geplanten S-Bahntrasse geplante Haltepunkt bietet eine optimale Erschließung durch ein leistungsfähiges öffentliches Verkehrsmittel.

Der in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben geplante S-Bahn-Haltepunkt entspricht in vollem Umfang den fachlichen Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs.

Die ÖPNV-Andienung könnte auch von den Buslinien 179, 28 und 29 gewährleistet werden. Eine wesentliche Verbesserung ergibt sich allerdings erst durch den im Planfeststellungsverfahren in Aussicht genommenen S-Bahn-Haltepunkt, der zugleich zentraler Verknüpfungspunkt für alle Buslinien werden soll.

- **Ver- und Entsorgung:**

Strom:

Durch das Planungsgebiet führt entlang des Mühlweges eine 20.000 Volt-Freileitung der infra fürth GmbH, die für die Stromversorgung der Stadtteile Vach und Mannhof sowie des Zweckverbandes zur Wasserversorgung notwendig ist. Diese ist durch eine erdverlegte 20 kV-Kabeltrasse zu ersetzen, die dann für die Stromversorgung der geplanten Bauvorhaben genutzt werden kann.

Wasser:

Der FNP-Änderungsbereich liegt außerhalb des wasserrechtlich genehmigten Haupteinzugsgebietes 4 der öffentlichen Entwässerungsanlage der Stadt Fürth. Aus wasserrechtlicher Sicht ist die entwässerungstechnische Erschließung zur Zeit nicht gesichert. Entwässerungstechnische Voraussetzung ist u. a. der Umbau/Neubau des Regenüberlaufbeckens in der Hauptkläranlage.

Eine Erschließung mit Trinkwasser kann nach Stellungnahme des Zweckverband zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes (ZWK) erfolgen.

Im Planungsbereich befinden sich bestehende Wasserversorgungsleitungen des ZWK, die bei einer Auflassung vom Verursacher zu entschädigen sind.

Trinkwassernotbrunnen sind nicht vorhanden.

Gas:

Gasversorgungsleitungen der infra fürth GmbH sind derzeit nicht vorhanden.

Die sonstigen Erschließung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

4.2. Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Faktoren

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen gem. § 1 Abs. 5 die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Begriff "nachhaltige Entwicklung" umfasst demnach den gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind all die Belange abwägungsrelevant, die unter § 1 Abs. 5 Nr. 1. - 10. BauGB aufgeführt sind. Insbesondere sind nach Nr. 7. die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zunächst die Ermittlung und Bewertung aller relevanten Umweltbelange erforderlich.

Die folgende Bestandsaufnahme orientiert sich in erster Linie an den sogenannten Umweltfaktoren, die für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit relevant sind und in den planerischen Abwägungsprozess (vgl. Kapitel 6 und 7) miteinbezogen werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass am 03.08.2001 das „Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ in Kraft getreten ist.

Deshalb muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob für die geplanten Sondergebiete eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 36 Abs. 1 UVPG durchzuführen ist.

Anlässlich des Raumordnungsverfahrens wurde zur Abstimmung mit den Belangen der Raumordnung im Auftrag der Krieger Grundstück GmbH von der Firma Baader Konzept Umwelt GmbH eine Umweltverträglichkeitsanalyse erstellt.

4.2.1. Klima / Luft

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des sog. Knoblauchlandes nördlich von Steinach.

Es gelten auch hier die allgemeinen Klimadaten des mittelfränkischen Raumes. Das Klima zeigt hier, wie in ganz Mittelfranken, sowohl maritime als auch kontinentale Einflüsse und wird zudem stark durch die topographische Lage des Mittelfränkischen Beckens bestimmt.

Mit seinen hohen Temperaturen (8,8°C im Jahresmittel) und seinen geringen Niederschlägen (662 mm/Jahr) zeigt sich das Klima im Untersuchungsgebiet als trocken-warm.

Das durch die Wechselbeziehung mit der Bebauung und deren Auswirkungen (einschließlich Abwärme und Emission von luftverunreinigenden Stoffen) modifizierte Klima wird als Stadtklima bezeichnet. Maßgeblich für klimatische Unterschiede im Raum Fürth ist der Einfluss der Topographie und der unterschiedlichen Flächennutzungen.

Das Knoblauchsland ist mit seinem hohen Anteil an Feldern, Gartenbauland und Grünland ein wirksames und ausgedehntes Kaltluftproduktionsgebiet; Frischluftschneisen sind jedoch im fraglichen Bereich nicht vorhanden. Der derzeit noch weitestgehend unbebaute Planungsbereich wird weiter östlich durch die gewerblichen Nutzungen der Schmalau geprägt. Diese verhindert die Zufuhr der häufig vorkommenden nächtlichen Regionalwinde aus Richtung Osten.

Hinsichtlich der Luftbelastung ist einerseits auf die bereits vorhandene Vorbelastung durch Schadstoffemissionen im Ballungsraum - insbesondere durch die westlich angrenzende Bundesautobahn A 73 und die Verkehrsströme zur Schmalau über die nördlich angrenzende Herboldshofer Straße - hinzuweisen.

Durch den Straßenverkehr werden Kohlenmonoxyd, Stickoxide, teil- und unverbrannte Kohlenwasserstoffe sowie Blei und Zink als Staubanteile abgegeben, die vor allem die bodennahen Bereiche belasten.

Außerdem ist durch die geplante Erschließung der Sonderbauflächen davon auszugehen, dass durch den Betrieb und das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kunden und Zulieferer) zeitweise mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen ist.

4.2.2. Boden

Der FNP-Änderungsbereich ist aufgrund der bisherigen überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung nahezu unversiegelt. Der nordöstliche – schon jetzt gewerblich genutzte Bereich – ist allerdings versiegelt. Darüber hinaus befindet sich im östlichen Randbereich ein Abstellplatz für Wohnwagen. Die Bodenfunktionen dürften in den unversiegelten Bereichen weitestgehend intakt sein.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) handelt es sich hierbei um lehmig-sandige Braunerden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion.

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt laut dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth nicht vor.

Im Planbereich befinden sich keine archäologisch erfassten Baudenkmäler. Gleichwohl sind aus Sicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vor Beginn der Erdarbeiten sachgerechte archäologische Sondierungen im Planbereich durchzuführen.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Berechnungsflächen siehe Ziff. 4.2.6.

4.2.3. Lärm

Bei der Lärmbelastung sind die Verkehrsimmissionen von den angrenzenden Straßen - insbesondere der westlich des Änderungsbereiches verlaufenden Bundesautobahn A 73 – sowie die Lärmimmissionen durch Andienung der Sonderbauflächen (Warenanlieferung und Kundenstellplätze) zu berücksichtigen.

Die A 73 ist nach Aussage des Verkehrsgutachters Prof. Kurzak an einem Normalwerktag in Höhe der geplanten Anschlussstelle mit 65.300 Kfz/Tag belastet.

Für das Einrichtungshaus und das Bau- und Gartencenter wird vom Gutachter von einem durchschnittlichen Kfz-Verkehrsaufkommen an einem Normalwerktag von ca. 3.600 Kfz pro Tag und Richtung (an Samstagen 7.000 Kfz) ausgegangen. Die Lärmimmissionen der A 73 betragen gem. Lärmkarte der Stadt Fürth von 1994 70-74 dB(A).

Eine weitere Lärmvorbelastung ist durch die Lage im Einflugsektor des Nürnberger Flughafens sowie für Herboldshof durch die hier verlaufende Eisenbahnstrecke Nürnberg-Bamberg gegeben. Des Weiteren wird im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens östlich der BAB der Bau einer Güterzugstrecke vorgesehen. Die Ortsdurchfahrt Herboldshof FÜS 4 weist eine relativ hohe Verkehrsbelastung von annähernd 6.000 Kfz/Tag auf.

Bereits im wirksamen FNP ist eine geplante Nordumgehung als Entlastungsstraße für Herboldshof dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Lärmimmissionen gegenüber den in Steinach angrenzenden Wohnnutzungen zu würdigen.

4.2.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Planungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan - entsprechend der bisherigen Nutzung – größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und bis auf die teilweise schon vorhandenen gewerblichen Nutzungen nahezu unversiegelt. Biotop sind im Bereich der geplanten Sonderbauflächen nicht vorhanden. Im Planbereich gibt es nur südlich der vorhandenen gewerblichen Bebauung einzelne Bäume.

Der anlässlich des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 390 erstellte Grünordnungsbestandsplan weist - mit Ausnahme kleinflächiger heimischer, standortgerechter Gebüsch und Hecken am Südrand der bestehenden Gewerbefläche - für den Bereich des Einrichtungszentrums Höffner keine artenschutzrelevanten Strukturen auf.

Im Bereich der vorgesehenen Autobahnanschlussstelle liegt westlich der A 73 ein 0, 11 ha großer gemischter Gehölzstreifen, der als Gliederungselement zwischen Frankenschnellweg und Bucher Landgraben als geschützter Landschaftsbestandteil LBH 16 festgesetzt ist. Bei der Fortschreibung der Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile soll das lückenhafte, einreihige Feldgehölz nicht mehr als LB ausgewiesen werden.

Gemäß § 1a BauGB sind seit dem 01.01.2001 Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Dazu erfolgt auf Grundlage der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Fürther Naturschutzkostenerstattungssatzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung. Hierbei ist zu gewährleisten, dass der nicht überplante Baumbestand bei Baumaßnahmen geschützt wird und dass bei Eingriffen - entsprechend der Fürther Wertebiotopliste - ein Ausgleich erfolgen muss.

4.2.5. Orts- und Landschaftsbild

Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich um weitestgehend unbebaute Flächen, die topografisch gesehen keine nennenswerten Höhendifferenzen aufweisen (vgl. Ziff. 4.1.1.). Nur die im Randbereich vorhandenen Gehölzstrukturen südlich der vorhandenen gewerblichen Bebauung bilden Strukturelemente in der Landschaft.

Mit der Realisierung der großflächigen Einzelhandelsprojekte bzw. der dafür erforderlichen Darstellung einer Sonderbaufläche in diesem Bereich, ist deshalb ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild verbunden.

Durch die massive Bebauung erfährt das Ortsbild eine nachhaltige Veränderung. Zu berücksichtigen ist aber ebenso die Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes durch die östlich angrenzende gewerbliche Bebauung der Schmalau sowie durch die westlich verlaufende BAB A 73 (Frankenschnellweg) und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende oberirdische Hochspannungsleitung der Bahn.

Die Naherholungsfunktion im fraglichen Bereich ist deshalb nur gering ausgebildet. Insbesondere wird diese durch die Lärmimmissionen der Autobahn beeinträchtigt. Im ABSP wird auf die bereits seinerzeit im FNP-Gesamtfortschreibungsentwurf vorgesehenen gewerblichen Bauflächen (ehem. Multifunktionspark des ZVGewPark) hingewiesen. Gleichwohl wird die Straße "Am Mühlweg" als vorhandene Freiraumverbindung gesehen.

4.2.6. Wasser

- Oberflächenwasser

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und der damit verbundenen Bodenversiegelung wird in den Wasserhaushalt eingegriffen. Die Aufnahme bzw. Verdunstung des Regens durch Vegetation bzw. der gewachsenen Bodenstruktur wird hierdurch vermindert.

Die Ziele der Wasserwirtschaft bezüglich Kreislauf des Wassers sind einzuhalten. Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist das Niederschlagswasser daher weitgehend wieder zu versickern, bei Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eine entsprechende Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung vorzunehmen. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

- **Grundwasser**

Der nördliche Teil des Planbereiches liegt in der weiteren Zone III des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes. Hinsichtlich der geplanten baulichen Anlagen ist eine Ausnahme genehmigung zu beantragen. Die sich daraus ergebenden Erfordernisse werden im Zuge des notwendigen Ausnahme genehmigungsverfahrens festgelegt. Es kann aber angenommen werden, dass das Grundwasser selbst nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Auch für die Grundwasserergiebigkeit dürfte das Vorhaben keine wesentliche Bedeutung haben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Angaben zu den Pegelhöhen des Grundwassers vor.

Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird im ABSP als gering bis mittel erachtet. Die Fließrichtung verläuft Richtung Westen.

- **Beregnungsflächen**

Der Wasserverband Knoblauchland führt derzeit ein sehr kostenträchtiges Beileitungsprojekt durch, das auf einer Basis von ca. 800 ha Beregnungsfläche abgerechnet und finanziert wird. Im Umfeld befinden sich zudem Beregnungsbrunnen. Zahlreiche Flächen werden somit beregnet.

4.2.7 Hinweis auf Feldimmissionen

Seitens der DB Energie GmbH wird auf die von der östlich verlaufenden 110 kV-Bahnstromleitung ausgehenden Feldimmissionen (elektrisches und magnetisches Feld) hingewiesen. Die Vorsorgegrenzwerte der 26. BImSchV werden deutlich unterschritten. Gleichwohl kann es zu einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierende Geräten kommen. Es wird empfohlen, die Leitung einschließlich des Schutzstreifens von einer Bebauung auszusparen.

5. Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung

5.1. Grundsätzliche Zielsetzung

Aufgrund der bisherigen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (Fläche für die Landwirtschaft bzw. teilweise gewerbliche Bauflächen) ergibt sich für die Folgenutzung (Sonderbauflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen) ein konkreter Planungsbedarf (siehe planungsrechtliche Situation Kapitel 3).

Aufgrund der gesamtplanerischen Situation werden für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren und insbesondere für das/die anschließende/n Bebauungsplanaufstellungsverfahren folgende planungsrechtliche Voraussetzungen und städtebauliche Zielvorstellungen und Planungserwägungen formuliert:

- Eine landesplanerische Überprüfung (Raumordnungsverfahren o. ä.) gem. Bekanntmachung vom 13.10.1992 bei der Regierung von Mittelfranken ist erforderlich und wurde inzwischen (positiv) abgeschlossen.
- Für den neuen Autobahnanschluss Steinach ist ein Planfeststellungs- oder Bebauungsplanverfahren erforderlich. (Vorgesehen ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens gem. § 17 FStrG, Vorhabensträger Autobahndirektion Nordbayern). **Fertigstellung der geplanten Anschlussstelle ist Voraussetzung für die Inbetriebnahme des Vorhabens.**
- Für die Erschließung sind entsprechende vertragliche Regelungen erforderlich.
- Die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist erforderlich.
- Die Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen - Möbel- und Einrichtungshaus, Bau- und Gartenmarkt und Teppichhaus - i. S. des § 1 Abs. 2 Nr. 10 bzw. § 11 BauNVO ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

- Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die umweltschützenden Belange i. S. des § 1 a BauGB besonders zu berücksichtigen.
- Bei der in Aussicht genommenen Siedlungstätigkeit sollen insbesondere die Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die Belastbarkeit des Naturhaushaltes betrachtet werden. Aus diesem Grund sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen formuliert werden, mit denen u. a. die Inanspruchnahme bzw. Versiegelung von Grund und Boden minimiert werden kann.

5.2. Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Ziele

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Diese Vorgaben sind zum einen im überarbeiteten Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.04.2003 dargelegt und durch den Regionalplan 7 „Industrieregion Mittelfranken“ vom 01.10.2000 konkretisiert. Das Landesentwicklungsprogramm enthält im Teil A die Ziele zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur und im Teil B die Ziele zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche.

Da die Ziele des Regionalplanes auch die allgemeinen Ziele des Landesentwicklungsprogramms umfassen, wird an dieser Stelle auf die räumlich konkreten Ziele des Regionalplanes Bezug genommen und auf die Darstellung sämtlicher Ziele des LEP verzichtet.

Nachfolgend werden durch den verwaltungsmäßigen Vollzug der Anpassungspflicht besonders diejenigen Ziele (Teil B: fachliche Ziele) aufgeführt, die den Abwägungsrahmen für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren abstecken:

- **Natur und Landschaft, Landschaftliches Leitbild:**

B I 1.1 : Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Wasserwirtschaft sowie der ökologischen Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden.

B I 1.2 : Im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen soll die natürliche Umwelt durch ein System von zusammenhängenden Grün- und sonstigen Freiflächen erhalten und gefördert werden. Der in Teilräumen der Region, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen festzustellenden Überbelastung des Naturhaushaltes soll entgegengewirkt werden.

B I 1.5 : Großflächige und bandartige Siedlungsstrukturen sollen durch Trenngrün gegliedert werden.

- **Natur und Landschaft, Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen:**

B I 3.1.3 : Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen insbesondere in den zentralen Orten zur Minderung nachhaltiger Landschaftsveränderungen durchgeführt werden.

- **Siedlungswesen, Gewerbliches Siedlungswesen:**

B II 3.1 : Größere gewerbliche Siedlungsflächen, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehen, sollen grundsätzlich in den zentralen Orten und anderen dafür geeigneten Standorten an Entwicklungsachsen oder aufgrund entsprechender regionalplanerischer Funktionszuweisung gesichert werden. Insbesondere soll dabei auf eine günstige Infrastruktur hingewirkt werden.

- **Gewerbliche Wirtschaft, Regionale Wirtschaftsstruktur:**

B IV 1.1.1 : Durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur sind möglichst gleichwertige gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen in der Industrieregion Mittelfranken zu schaffen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Industrieregion Mittelfranken soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.

B IV 1.1.2 : Im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen.

B IV 1.2.1 : Die Ansiedlung von Betrieben in der Industrieregion Mittelfranken soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen ...

B IV 1.2.2 : Bei Betriebsansiedlungen soll ein Ausgleich der Interessen der gewerblichen Wirtschaft mit dem Landschafts- und Umweltschutz, der Landwirtschaft, der Siedlungswirtschaft, dem Fremdenverkehr, der Erholung und der Wasserwirtschaft angestrebt werden.

- **Gewerbliche Wirtschaft, Sektorale Wirtschaftsstruktur:**

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

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

B IV 2.5.2 : Für Großhandelsbetriebe mit Lagerhaltung sollen in verkehrsgünstiger Lage im Rahmen der Bauleitplanung ausreichende Flächen für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen ausgewiesen werden.

- **Arbeitsmarkt, Arbeitsmarktausgleich:**

B V 1.1 : Die Arbeitsmärkte Nürnberg / Fürth / Erlangen sollen bei gleichzeitiger Auflockerung der Branchenstruktur, vor allem zugunsten des Dienstleistungssektors, als Schwerpunkte der Arbeitszentralität gesichert werden.

- **Arbeitsmarkt, Struktur der regionalen Arbeitsmärkte:**

B V 2.1.2 : Bei der Verbesserung der Struktur der regionalen Arbeitsmärkte sollen auch Berufsgruppen, insbesondere Angestellte in den Verwaltungen von Betrieben in den Arbeitsmärkten Nürnberg / Fürth / Erlangen sowie gewerbliche Arbeitnehmer, vor allem mit geringerem Ausbildungsstand, berücksichtigt werden, die in erhöhtem Maße vom möglichen Strukturwandel betroffen sind.

B V 2.1.3 : Den Belangen nachstehend aufgeführter Berufsgruppen soll vor allem in den Arbeitsmärkten Nürnberg / Fürth / Erlangen, aber auch Schwabach, Roth, Lauf a. d. Pegnitz und Hersbruck im Rahmen der Arbeitsmarktpolitik besonders Rechnung getragen werden:

- Jugendliche mit ungenügendem Ausbildungsstand
- Ausländische Jugendliche
- Frauen aus dem Personenkreis der weniger qualifizierten Berufsgruppen, vor allem bei Beschränkung auf Teilarbeitszeit
- Ältere Arbeitnehmer
- Leistungsgeminderte

- **Technischer Umweltschutz, Luftreinhaltung:**

B XII 1.1 : Auf die Verbesserung der lufthygienischen Situation im Belastungsgebiet Nürnberg / Fürth / Erlangen sowie die Sanierung der stark geschädigten Wälder in der gesamten Region soll unter Anwendung aller technischen Möglichkeiten der Luftreinhaltung hingewirkt werden.

- **Technischer Umweltschutz, Lärm- und Erschütterungsschutz:**

B XII 2.1.1 : In der Bauleitplanung und Verkehrsplanung der Gemeinden im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen sollen die Belange des Schutzes vor Verkehrslärm besonders berücksichtigt werden.

6. Prüfung der Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit

Gemäß § 3b Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG fällt der „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35

BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr“ unter die UVP- pflichtigen Vorhaben (Nr. 18.6 bzw. 18.6.1).

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist dabei in einem sog. Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung sein wird, entsprechend zu prüfen (vgl. Ziffer 8 „Hinweise auf die verbindliche Bauleitplanung“). Da eine Bebauung grundsätzlich landschaftsökologische Funktionsverluste für alle in Anspruch genommene Flächen mit sich bringt, werden in diesem Flächennutzungsplanänderungsverfahren die beabsichtigten Darstellungen bezüglich der Umweltverträglichkeit vorgeprüft.

Die vorliegende landesplanerischen Beurteilung schließt eine Überprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes (raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung) ein. Der Bescheid der Regierung umfasst entsprechende Maßgaben.

Der Standort des geplanten Einrichtungszentrums, des Bau- und Gartenmarktes sowie des Teppichhauses an der A73 zwischen Steinach und Herboldshof erscheint nach Prüfung des Amt für Umweltplanung aus ökologischer Sicht grundsätzlich geeignet.

Wesentliche Grundlagen für die Bewertung des Eingriffs in die einzelnen Schutzgüter Pflanze/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild stellen das Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Fürth (2001) sowie das ökologische Entwicklungsgutachten dar, das im Auftrag des Zweckverbandes Gemeinsamer Gewerbepark Nürnberg, Fürth und Erlangen Anfang der 90er Jahre erstellt wurde.

Dieses Gutachten analysiert Flächen im Bereich der gemeinsamen Stadtgrenzen hinsichtlich ihrer Eignung für Gewerbeansiedlungen und zeigt Entwicklungspotentiale in diesem Raum auf.

Unter Berücksichtigung und Bewertung aller relevanten Landschaftsfaktoren und der Einschätzung ihrer Entwicklungspotentiale stuft das ökologische Entwicklungsgutachten den Bereich zwischen Steinach und Herboldshof östlich der A73 als Vorrangraum für Gewerbeentwicklung ein, während sich die Vorrangflächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf den Talraum der Regnitz sowie die Seitentäler der Gründlach und der einzelnen Landgräben konzentrieren.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Fürth (ABSP) werden für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine arten- und biotopschutzrelevanten Güter festgestellt. Für die Pflanzen- und Tierwelt sind diese Flächen aufgrund der wenigen vorhandenen Strukturen von untergeordneter Bedeutung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der FNP-Änderungsbereich in seinen ökologischen Funktionen eine eher untergeordnete Bedeutung besitzt und die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im wesentlichen durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Grünordnungsplan i.R. der nachfolgenden Bebauungsplanung zu bilanzieren und darzustellen. Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung ist die Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth.

6.1. Klima / Luft

Die geplante Flächennutzungsplanänderung bewirkt zwar keine nennenswerten bzw. tiefgreifenden Änderungen der gesamtklimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet, bewirkt aber aufgrund der massiven Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine lokale Temperaturerhöhung sowie aufgrund der zu erwartenden Immissionen aus Raumwärme und Verkehr eine Erhöhung der lufthygienischen Belastung vor Ort.

Schon jetzt kommt es allerdings im Umfeld des Planbereiches durch Hausbrand, angrenzende gewerbliche Nutzungen und insbesondere die hohe Verkehrsbelastung der angrenzenden Bundesautobahn BAB A 73 und der Herboldshofer Straße zu einer starken Schadstoffbelastung der Luft.

Eine lokale Zusatzbelastung ergibt sich bei der geplanten gewerblichen Nutzung durch den eigentlichen Betrieb und vor allem durch das zusätzlich verursachte Verkehrsaufkommen.

Die Höhe der Zusatzbelastung und die daraus resultierende Gesamtbelastung der lufthygienischen Situation sind im Rahmen der durchzuführenden Umweltverträglichkeitsprüfung zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß den Vorgaben der novellierten TA-Luft sind dabei folgende Luftschadstoffe zu betrachten: Stickstoffdioxid (Jahresmittelwert und als Überschreitungshäufigkeit bzw. Konzentration, die von 18 Stundenmittelwerten im Jahr überschritten wird), Schweb-

staub (PM 10, als Jahresmittelwert und als Überschreitungshäufigkeit bzw. Konzentration, die von 35 Tagesmittelwerten im Jahr überschritten wird) und Benzol (Jahresmittelwert).

Eine Funktion als Belüftungsschneise ist nicht gegeben, da sich aufgrund der Topografie und der östlich angrenzenden massiven Bebauung (Gewerbegebiet Schmalau) nur relativ schwache und nur sporadisch auftretende Kaltflüsse entwickeln.

Aufgrund der schwachen regionalen Windsysteme, dem Verlauf 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.

Weitergehende Aussagen können nur durch Messungen (z. B. Profilmessfahrten oder spezielle Schwachwindmessungen) oder mittels Modellrechnungen zum Kaltluftabfluss gemacht werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss gewährleistet werden, dass es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation kommt und benachbarte schützenswerte (insbes. Wohnnutzungen in Steinach) Nutzungen durch Immissionen, insbesondere aus dem Individualverkehr, nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.2. Boden

Der geologische Untergrund wird durch Ablagerungen des Keupers bestimmt; durch Verwitterung sind sandige bis schwach lehmige Braunerden entstanden. Der Agrarleitplan des Regierungsbezirkes Mittelfranken stellt für den Änderungsbereich bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzflächen Ackerstandorte mit durchschnittlichen bis günstigen Erzeugungsbedingungen dar.

Im Hinblick auf eine zukünftige Ausweisung einer Sonderbaufläche kommt es hier zu einer großflächigen Versiegelung und Teilversiegelung des ca. 15 ha großen Areals. Durch die Straßenbaumaßnahmen mit entsprechend hohen Verkehrsaufkommen kommt es zu Schadstoffeinträgen im Spritzwasserbereich. Die Versiegelung muss in die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (vgl. 6.4) einbezogen werden.

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt laut dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth nicht vor. (siehe auch Ziffer 4.2.2.)

Der Großteil des Planungsbereiches sind intensives Ackerland, intensiver Erwerbsgartenbau und Sonderkulturen. Ungeachtet des relativ geringen Eingriffes in artenschutzrelevante Lebensräume gehen durch die geplante Überbauung Böden in einem Umfang von mehr als 15 ha nachhaltig verloren. Dem gegenüber stehen in der Flächenbilanz nur 0,9 ha Grünflächen.

Böden sind als Grundlage für den Anbau von Nahrungsmitteln und als Funktionsraum im Naturhaushalt, insbesondere für das Grundwasser und das Lokalklima, von grundlegender Bedeutung. Im Arten- und Biotopschutzprogramm, das die Böden im Stadtgebiet Fürth hinsichtlich ihrer ökologischen Bodenfunktion erfasst und bewertet, sind für den Bereich zwischen Steinach und Herboldshof Böden mit geringer Ertragsfunktion für die landwirtschaftliche Nutzung und geringer Filterfunktion im Bezug auf das Grundwasser dargestellt. Diese Böden haben ferner keine vorrangige Bedeutung in ihrer Funktion als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz.

6.3. Lärm

In den zum Raumordnungsverfahren vorgelegten Projektunterlagen wird in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung davon ausgegangen, dass die Stadtteile Steinach und Herboldshof schon jetzt durch Schallimmissionen (Schienen-, Straßen- und Flugverkehr) stark vorbelastet sind. Durch die westlich der Autobahn vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen wird erreicht, dass der gesamte Ortsbereich von Herboldshof hinsichtlich der Straßenverkehrsgeräusche entlastet wird.

In der vorliegenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Sonderbauflächen voraussichtlich keine Geräuschimmissionen verursacht werden, die über den jeweils zutreffenden Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Der zwischen Steinach und Bau- und Gartenmarkt vorgesehene Grünzug schirmt die Wohnnutzungen gegenüber der gewerblichen Nutzung ab.

Nach weiterer Konkretisierung der Planung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage eines Lärmgutachtens zu klären, in wieweit im Änderungsbereich und dessen Umfeld Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz benachbarter Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches insbesondere vor Verkehrslärm erforderlich sind.

6.4. Natur- und Landschaftsschutz

In den Antragsunterlagen auf Einleitung des Raumordnungsverfahrens wurde im Auftrag der Fa. Krieger Grundstück GmbH durch das beauftragte Büro Baader Konzept GmbH eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Hierin wird festgestellt, dass sich hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen im Raum nur sehr wenig bedeutsame Strukturen vorliegen, da der weitaus größte Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Im Plangebiet werden für die Sonderbauflächen keine für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen.

Der in den Naturhaushalt erforderliche Eingriff ist nach weiterer Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der UVP gemäß der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB (Naturschutzkostenerstattungssatzung - NKS -) zu bilanzieren.

Auf Grundlage der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist im nachgeordneten Verfahren zu gewährleisten, dass die Belange von Natur- und Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Investor nördlich der Herboldshofer Straße über Grundstücksflächen verfügt, die ökologisch aufgewertet werden können.

Im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung werden im Umfeld des Herboldshofer Landgrabens ökologische Entwicklungsflächen dargestellt. Des Weiteren ist südöstlich von Steinach eine Grünfläche als Puffer zur Schmalau vorgesehen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden auch im Zusammenhang mit den Planfeststellungsverfahren der angrenzenden Verkehrsprojekte durchzuführen sein.

Nachdem zum FNP-Auslegungsentwurf die geplante Autobahnanschlussstelle in den FNP-Änderungsbereich einbezogen wurde, ist darauf hinzuweisen, dass der vorhandene und im FNP-Entwurf nachrichtlich dargestellte geschützte Landschaftsbestandteil LBH 16 hinsichtlich erforderlicher Eingriffe in den nachfolgenden Verfahren näher geprüft werden muss und ggf. anderenorts ersetzt werden muss.

6.5. Orts- und Landschaftsbild

Bei den zu überbauenden Flächen handelt es sich um einen derzeit überwiegend unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Bereich, der bezüglich der topographischen Situation keine nennenswerten Höhendifferenzen aufweist.

In den südlichen Randbereichen des vorhandenen Gewerbegebietes befinden sich vereinzelt Gehölzbestände, die eine gewisse landschaftsgliedernde Bedeutung in der sonst strukturarmen Landschaft aufweisen.

Die bis zu 19 m hohen Gebäude führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Jedoch ist auch hier schon auf die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie insbesondere die östlich angrenzende massive gewerbliche Bebauung im Bereich der Schmalau hinzuweisen.

Autobahn und Hochspannungsleitungen stellen eine weitere Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

Hinzuweisen ist auf die Planungen der Bahn (Güterbahnstrecke im Westen, S-Bahn-Trasse im Osten) die zu einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen werden.

Aufgrund der Art und der Größe des Projektes wird das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verändert.

Durch Neuanlage von Gehölzbeständen sowie eine entsprechende Gestaltung des Bauwerkes und der Parkplätze soll der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Diese Aspekte sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung über entsprechend differenzierte Festsetzungsinhalte (Grünordnung und gestalterische Festsetzungen) zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der herausragenden Lagegunst der bereits zu Zeiten des Gemeinsamen Gewerbeparks als Bestandserweiterung der Schmalau vorgesehenen gewerblichen Entwicklungsabsichten erscheint der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild städtebaulich noch vertretbar.

6.6. Wasser

Durch Bodenabtrag und die nachhaltige Versiegelung im Falle einer Bebauung kommt es zwangsläufig zu einem stärkeren Oberflächenabfluss mit entsprechenden Belastungen.

Die durch die Versiegelung bedingten Eingriffe in den Wasserhaushalt können aber durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden.

Es ist daher zweckmäßig und auch sinnvoll, in den nachgeordneten Verfahren auf eine Minimierung der Bodenversiegelung und die Nutzung bzw. Sammlung von Niederschlagswasser hinzuwirken bzw. hinzuweisen und - sofern zweckmäßig - über entsprechende Festsetzungsinhalte vorzugeben (z. B. wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Minimierung des Erschließungskonzeptes etc.).

Die Beregnungsanlagen (und die damit verbundenen vertraglichen Bindungen) sind eine technische Investition, die im Rahmen der Grundstücksveräußerung mit abzugelten sind. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Herausnahme bzw. die Überplanung einzelner Beregnungsgrundstücke das Beileitungsprojekt nicht gefährdet. Der Wasserverband Knoblauchsland fordert eine Bestandsaufnahme seiner Anlagen sowie eine "Flurbereinigung bzw. Ersatzbeschaffung von Beregnungsflächen". Die Entschädigungsproblematik ist im Rahmen von privatrechtlichen Verträgen mit den Vorhabensträgern zu regeln.

7. Zusammenfassende Abwägung

Die beabsichtigte Änderung der Flächenausweisung von Flächen für die Landwirtschaft und gewerblichen Bauflächen in Sonderbauflächen muss gegenüber anderen Belangen i. S. des § 1 BauGB abgewogen werden. Da der Änderungsbereich derzeit größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, stellt die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche eine grundlegende Änderung der städtebaulichen Zielsetzung in diesem Bereich dar.

Die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Ressourcen und das Umfeld sind jedoch in der Annahme, dass ein ökologischer Ausgleich erfolgt, als vertretbar einzustufen. Näheres dazu kann allerdings erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und geregelt werden.

So ist im Rahmen der weiteren konkreten Planung in Form eines sog. Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung sein wird, die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu würdigen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung zu prüfen sowie Maßnahmen zur Reduktion und zum Ausgleich festzusetzen.

Nachdem der Investor auch außerhalb des FNP-Änderungsbereiches Grundstücksflächen erworben hat, erscheint ein zeit- und eingriffsnaher ökologischer Ausgleich durchführbar.

Die geplanten Sonderbauflächen liegen günstig zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen und stärken die Funktion der Stadt Fürth mit ihrem überregionalen Möbelangebot.

Da Kibek-Teppichhäuser einen vergleichbar großen Einzugsbereich haben wie großflächige Möbelhäuser, bietet sich eine Agglomeration der o. g. Nutzungen an.

Der zusätzlich geplante Autobahnanschluss Steinach bietet zukünftig eine optimale verkehrliche Erschließung. Eine ÖPNV- Anbindung (Bus) ist ebenfalls gegeben, diese wird nach Realisierung der S-Bahn-Trasse optimiert.

Aufgrund der Nähe zu den Gewerbegebieten Schmalau und Bislohe sowie den Fürther Stadtteilen Steinach und Herboldshof sowie dem Nürnberger Stadtteil Großgründlach kann der Standort als noch "integriert" behandelt werden. Zu dem Standort kann aufgrund des Flächenbedarfs im Stadtgebiet Fürth keine Alternative benannt werden.

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan 7 „Industrieregion Mittelfranken“ vorgegebenen fachlichen Zielen.

Nachdem bei der Aufstellung der Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 Baugesetzbuch insbesondere auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen sind, genießt die geplante Ansiedlung des Möbelriesen Höffner mit einer Umsatzerwartung von 70 Mio. € p. a. verbunden mit der Schaffung von 300 Arbeitsplätzen, der Verlagerung und Vergrößerung des Teppichhauses Kibek mit 60 Arbeitsplätzen von Nürnberg nach Fürth sowie der Schaffung von weiteren 100 Arbeitsplätzen für den geplanten Bau- und Gartenmarkt hohe Priorität. Von der Fa. Krieger nicht benötigte Flächen werden der Stadt Fürth überlassen und können ebenfalls baulich entwickelt werden.

Die Veränderung des Ortsbildes in der durch Autobahn, vorhandene Gewerbegebäude und Hochspannungsleitung vorbelasteten Landschaft muss dabei in Kauf genommen werden.

Die potentiellen Beeinträchtigungen der Umgebung (Lärmimmissionen) sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu untersuchen und durch geeignete Maßnahmen bzw. Festsetzungen zu minimieren.

Nach Bewertung der möglichen umwelterheblichen Faktoren und deren Gegenüberstellung zu den zu erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen für die Stadt überwiegen die Vorteile und Chancen, die sich aus der Realisierung der Sonderbauflächen für die Stadt Fürth ergeben.

Die Frage der städtebaulichen Integration wurde im Rahmen der beiden Raumordnungsgefahren geprüft. Nachdem nach Auffassung der Regierung aus der Sicht des Städtebaus hier eine städtebauliche Randlage gegeben ist, wurde die Stadt Fürth aufgefordert, den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte zu erbringen.

Nach Auffassung der Stadt Fürth lässt sich die Frage der städtebaulich integrierten Lage des Standortes nicht von der vorgesehenen Nutzung und den damit verbundenen infrastrukturellen Anforderungen trennen. Eine auf die Dimension des Baukörpers reduzierte Betrachtung des Vorhabens kann u. U. dazu führen, den Standort als nicht ausreichend integriert erscheinen zu lassen. Wird allerdings seine Funktion mit all ihren Auswirkungen auf die Umgebung, die städtebauliche Vorbelastung des Standortes und die Erreichbarkeit im Großraum einbezogen, ergibt sich ein vollständig anderes Bild.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Standortes mit künftig hervorragender verkehrlicher Anbindung sowohl im Individualverkehr als auch im öffentlichen Personennahverkehr.

Mit der Entwicklung des Standortes werden neue infrastrukturelle Projekte ermöglicht, die entscheidend dazu beitragen können, bereits seit Jahren vorhandene Probleme zu lösen. Die Planung ist integrationsfähig und stellt eine noch zu vertretende sinnvolle Arrondierung bestehender Siedlungsflächen dar.

Die Stadt Fürth hat alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine planungsrechtlich „vorbereiteten“ Flächen existieren. Aus Sicht der Regierung hat die Stadt Fürth ausreichend nachgewiesen, dass in Fürth kein geeigneter städtebaulich integrierter Alternativstandort in der erforderlichen Art und Größe zur Verfügung stehen.

Zur Vorbereitung der nachfolgenden Verfahren werden im FNP-Entwurf sowohl die erforderliche Anschlussstelle Steinach als auch die seitens der Stadt Nürnberg gewünschte Verbindung zur Straße „In der Schmalau“ dargestellt. Diese werden im Rahmen der nachfolgenden Verfahren und der interkommunalen Abstimmung weiter konkretisiert.

8. Hinweise auf die verbindliche Bauleitplanung

Im Hinblick auf das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist zunächst zu prüfen, ob für das geplante Vorhaben nach den §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Gemäß § 3 b Abs. 1 UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG fällt der „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr“ unter die UVP-pflichtigen Vorhaben (Nr. 18.6 bzw. 18.6.1).

Mit der Novellierung des BauGB ist die UVP vollständig in das Verfahren der Bebauungsplanung zu integrieren. § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB-neu stellt klar, dass die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter der UVP entsprechend dem Planungsstand in die Abwägung zum Bebauungsplan einzubeziehen und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen ist.

Nach § 2a Abs. 1 BauGB-neu ist bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen bereits für das Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. § 2a BauGB-neu legt dabei den Mindestinhalt dieses Umweltberichts im Einzelnen fest.

Außerdem wurden die verfahrensrechtlichen Vorschriften zur Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zur grenzüberschreitenden Beteiligung entsprechend den Anforderungen der UVP-Änderungsrichtlinien geändert.

Schließlich sind die Heilungsvorschriften des § 214 BauGB entsprechend ergänzt sowie in § 245c BauGB (neu) spezielle Überleitungsvorschriften für UVP-pflichtige Vorhaben eingefügt worden.

Die Beachtung von naturschutz- und landschaftspflegerischen sowie städtebaulichen und gestalterischen Belangen muss durch entsprechende Festsetzungsinhalte in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in einer entsprechenden Grünordnungsplanung sichergestellt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist über entsprechende schalltechnische Untersuchungen sicherzustellen bzw. nachzuweisen, dass die in der Umgebung des Vorhabens befindliche Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Entlang von Hauptverkehrsstraßen und an den Nahtstellen von Wohnbauflächen (auch gemischte Bauflächen) und gewerblichen Bauflächen (auch Sonderbauflächen) können trotz Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz, Belastungen entstehen. Eine zeichnerische Darstellung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist anlässlich der laufenden FNP-Gesamtfortschreibung zukünftig nicht mehr beabsichtigt, da die Lesbarkeit des Planes erheblich erschwert wird. Vielmehr sollen in den nachfolgenden Planungsstufen die Immissionen durch geeignete Festsetzungen in Ausmaß und Auswirkungen möglichst gering gehalten werden. Soweit grundsätzlich unverträgliche Nutzungen aneinander grenzen, wird auf die Notwendigkeit derartiger Festsetzungen zum Immissionsschutz hingewiesen.

Es soll daher lediglich an dieser Stelle in textlicher Form darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der mögliche Nutzungskonflikt zwischen der Darstellung einer Sonderbaufläche angrenzend an eine gemischte Baufläche näher zu untersuchen ist.

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt laut dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth nicht vor. Auch ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Anregung der Deutsche Telekom AG hin darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

9. Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan

9.1. Sonderbauflächen

Der nördlich von Steinach zwischen der Kreisstraße FÜS 4, der Bundesautobahn BAB A 73 Nürnberg / Bamberg und einer zwischen FÜS 4 und der Straße in der Schmalau geplante Nord-Süd Erschließung soll zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – E (großflächiger Einzelhandel) i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen werden (Planzeichen 1.4. PlanzV).

9.2. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung soll zum größten Teil über die geplante neue Anschlussstelle "Fürth-Steinach" an die A 73 erfolgen. Diese wird analog zum vorliegenden Vorentwurf der FNP-Gesamtfortschreibung dargestellt. Planungsrechtliche Voraussetzung für den Autobahnanschluss ist die Durchführung eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens.

Dargestellt wird auch die von der geplanten Autobahnanschlussstelle Steinach kommende HAUPTerschließungsstraße, die in eine neue Nord-Süd-Verbindungsstraße (Lage zwischen Kreisstraße FÜS 4 im Norden und dem nach Osten verlegten "Am Mühlweg") mündet sowie die Anbindung an die Straße "In der Schmalau".

Neben dem vom Stadtrat am 23.07.2003 beschlossenen Autobahnanschluss muss ebenfalls die östlich angrenzende geplante S-Bahntrasse und die westlich angrenzende geplante Güterzugstrecke Nürnberg-Ebensfeld durch ein Planfeststellungsverfahren konkretisiert werden und kann erst daran anschließend im FNP nachrichtlich übernommen werden.

9.3 Grünflächen

Ein ca. 20 m breiter Grünstreifen wird zur Abgrenzung bzw. Einbindung der Sonderbauflächen gegenüber dem südlich angrenzenden Ortskern von Steinach dargestellt. Weitere Grünflächen werden im Bereich der Autobahnanschlussstelle (hier befindet sich der **nachrichtlich dargestellte geschützte Landschaftsbestandteil LBH 16**) und im nordöstlichen Planbereich, im Bereich der Anbindung an die FÜS 4, ausgewiesen.

Die Grünflächen ohne Zweckbestimmung können durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen entsprechend gestaltet und aufgewertet werden.

9.4 Immissionsschutz

Eine Darstellung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB, Planzeichen 15.6. PlanzV) ist nicht vorgesehen. Analog zur im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung vorgesehenen Darstellung erfolgt ersatzweise in der Legende zukünftig ein textlicher Hinweis auf die Immissionsschutzanforderungen:

"Immissionsschutzforderungen zwischen Flächen, deren Nutzungen sich gegenseitig beeinträchtigen können, sind zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren zu präzisieren.

Dies ist vor allem der Fall bei Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen bzw. Kleingartenflächen einerseits und angrenzenden gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Freizeitanlagen, Sportanlagen und Festplatz andererseits sowie bei stark belasteten innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen."

9.5 Oberirdische Hauptversorgungsleitung

Durch das Planungsgebiet führt entlang des Mühlweges eine 20.000 Volt-Freileitung der infra fürth GmbH, die für die Stromversorgung der Stadtteile Vach und Mannhof sowie des Zweckverbandes zur Wasserversorgung notwendig ist. Diese ist durch eine erdverlegte 20 kV-Kabeltrasse zu ersetzen, die dann für die Stromversorgung der geplanten Bauvorhaben genutzt werden kann.

10. Verfahrenshinweise

1. Mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2003 wurde das Verfahren zur 87. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet.
2. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.09.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.09.2003 bis zum 22.10.2003 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 20.02.2004 bis zum 31.03.2004 durchgeführt.
5. Der Bauausschuss hat den Entwurf zur 87. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 30.06.2004 einschließlich dem Erläuterungsbericht i. d. F. vom Juni 2004 mit Beschluss vom 14.07.2004 gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 16 vom 18.08.2004 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die öffentliche Auslegung wurde in dem Zeitraum vom 26.08.2004 bis einschließlich 30.09.2004 durchgeführt.
8. Der Bauausschuss / Stadtrat hat mit Beschluss vom 01.12. / 22.12.2004 den Entwurf zur 87. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 30.06.2004 einschließlich dem Erläuterungsbericht i. d. F. vom November 2004 beschlossen (Feststellungsbeschluss)
9. Mit Schreiben vom wurde der Entwurf zur 87. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. vom einschließlich dem Erläuterungsbericht i. d. F. vom der Höheren Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.
10. Mit Schreiben der Höheren Verwaltungsbehörde (Regierung von Mittelfranken) vom wurde die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.
11. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Fürth vom wurde die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Anlage:

Flächenbilanz in Hektar (ha) zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 87:

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	<u>bisherige Darstellung</u>	<u>künftige Darstellung</u>	<u>Veränderungen</u>
Flächen für die Landwirtschaft	15,34 ha	0,50 ha	-14,84 ha
Sonderbauflächen	0,00 ha	14,44 ha	+14,44 ha
Gewerbliche Bauflächen	2,41 ha	0,00 ha	- 2,41 ha
Verkehrsflächen	0,80 ha	2,31 ha	+ 1,51 ha
Grünflächen	1,41 ha	2,71 ha	+ 1,30 ha
<u>Gesamtflächen</u>	<u>19,96 ha</u>	<u>19,96 ha</u>	<u>+/- 0,00</u>