

Erläuterungsbericht

zur

91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth
für ein „IKEA“ Möbel - und Einrichtungshaus

für den Bereich

zwischen der Hans-Vogel-Straße, der Straße Im Stöckig,
dem Steinfeldweg und der Wilhelm-Hoegner-Straße,
Gemarkung Poppenreuth.

Bearbeitung : Dipl.- Ing. (FH) Dieter Klaus, Stadtplanungsamt Fürth

Aufgestellt: im August 2002

Ergänzt / Geändert: im Oktober 2002 (Ziff. 8 und 9.2.1: Darstellung Immissionsschutz)

Ergänzt / Geändert: im November 2002 (Ziff. 9.1.3: Gemeinbedarfsflächen, Flächenbilanz)

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
- 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. Bauflächen
 - 9.1.1. Sonderbauflächen
 - 9.1.2. Gemischte Bauflächen
 - 9.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf
 - 9.2. Sonstige Planzeichen
 - 9.2.1. Immissionsschutz
- 10. Verfahrenshinweise**

Anlage: Flächenbilanz zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 91

1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Da das bestehende Einrichtungshaus an der Hans-Vogel-Straße / Poppenreuther Straße keinerlei Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr bietet, beabsichtigt die Fa. IKEA, sich in einem Bereich anzusiedeln, der ähnliche Vorteile hinsichtlich einer örtlichen und überörtlichen Verkehrserschließung bietet.

Dafür erscheint innerhalb des Stadtgebietes Fürth der Standort gegenüber dem bereits bestehenden Einrichtungshaus am geeignetsten.

Für die beabsichtigte Nutzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu ist neben der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 erforderlich.

Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat hierzu mit Beschluss vom 05.06.2002 das Verfahren zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Der Beschluss zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Fürth vom 03.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Fürther Stadtgebietes, nördlich des Pegnitztalraumes in fußläufiger Nähe zur Innenstadt und unmittelbar an der Bundesautobahn BAB A 73 Nürnberg / Bamberg.

Er wird umgrenzt:

- im Nordosten durch die Straße Im Stöckig und dem Steinfeldweg,
- im Südosten durch die (geplante) Wilhelm-Hoegner-Straße und
- im Südwesten bzw. im Nordwesten durch die Hans-Vogel-Straße.

Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 91. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den Änderungsbereich zwischen der Straße Im Stöckig, dem Steinfeldweg, der Wilhelm-Hoegner-Straße und der Hans-Vogel-Straße als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Nordwestlich bzw. nordöstlich des Plangebietes, im Bereich zwischen der Hans-Vogel-Straße und der Straße Im Stöckig bzw. dem Steinfeldweg sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich davon sieht der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft vor.

Südöstlich der Wilhelm-Hoegner-Straße sind gemischte Bauflächen und südwestlich der und der Hans-Vogel-Straße sind Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung - Möbelmarkt - (bisheriger IKEA- Standort) dargestellt.

Die den Änderungsbereich umgebenden Straßenzüge der Hans-Vogel-Straße, der Straße Im Stöckig und der Wilhelm-Hoegner-Straße sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Der Altstandort soll dem Vernehmen nach weiter im Besitz von der Firma IKEA bleiben. Eine konkrete Nachnutzung ist bis jetzt noch nicht benannt worden.

Östlich der BAB A73 ist eine Güterzugtunneltrasse von Nürnberg nach Fürth-Kronach im Zusammenhang mit der ICE-Strecke Nürnberg-Erfurt geplant. Diese Planung hat keine Auswirkungen auf den geplanten Umzug der Firma IKEA auf Grundstücke östlich der Hans-Vogel-Straße.

4. Planungsrechtliche Daten für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren

4.1. Räumliche Bestandsaufnahme

4.1.1. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 11,3 ha.

Derzeit sind Grundstücke überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zentral innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich einige kleinere dauerkleingärtnerisch genutzte Grundstücke.

Bezüglich der Topographie weist der Änderungsbereich eine Höhendifferenz von ca. 2 m auf.

Innerhalb des Änderungsbereiches, insbesondere im Bereich der dauerkleingärtnerisch genutzten Grundstücke sowie entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich ein umfangreicher und z. T. schützenswerter Baumbestand.

4.1.2. Erschließung

- Individualverkehrserschließung:

Die Individualverkehrsanbindung des Änderungsbereiches ist über die Hans-Vogel-Straße bereits vorgegeben bzw. wird zukünftig zusätzlich über die (in Planung befindliche) Wilhelm-Hoegner-Straße erfolgen. Da beabsichtigt ist, diese künftig um Poppenreuth herum zu führen und mit der Bamberger Strasse auf Nürnberger Stadtgebiet zu verbinden, erlangt diese Strasse später einmal überörtliche Bedeutung.

Eine fußläufige Verknüpfung ist außerdem über die umgebenden Straßenzüge wie die Hans-Vogel-Straße sowie zukünftig die Wilhelm-Hoegner-Straße gegeben.

Über die Poppenreuther Straße ist der Flächennutzungsplanänderungsbereich in Richtung Fürther Innenstadt an das regionale und über die Anschlussstelle Fürth/Poppenreuth der Bundesautobahn BAB A 73 in ca. 250 m Entfernung an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

- ÖPNV- Erschließung:

Der Änderungsbereich ist über die Haltestellen „Hans-Vogel-Straße“, „Dieselstraße“ und „Steingartenweg“ der Buslinie Nr. 178 der „infra fürth gmbh“ - Verkehrsbetriebe an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- Ver- und Entsorgung:

Für den Bereich zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes kann die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet werden.

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.

Nachhaltige Entwicklung umfasst danach den gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind all die Belange abwägungsrelevant, die unter § 1 Abs. 5 Nrn. 1. - 10. BauGB aufgeführt sind. Nach 7. sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

Durch den neu geschaffenen § 1a BauGB wurde eine zusammenfassende Regelung über die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der bauleitplanerischen Abwägung geschaffen.

Um dies beurteilen und berücksichtigen zu können ist zunächst die Ermittlung und Bewertung aller relevanten Umweltbelange erforderlich. Hierbei ist insbesondere auch der im FNP-Änderungsbereich dargestellte vorhandene Kindergarten hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen.

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) mit einbezogen 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.

Es wird deshalb schon jetzt und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen ist, ob für das geplante Sondergebiet eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 36 Abs. 1 UVPG durchzuführen ist.

4.2.1. Klima / Luft

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des sog. Pegnitztalraumes in relativer Nähe zur Fürther Innenstadt.

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.

Der derzeit noch weitestgehend unbebaute Planungsbereich stellt eine Belüftungsschneise für Frischluft aus dem östlich angrenzenden Knoblauchsland dar. Hier kann der häufig vorkommende nächtliche Regionalwind aus Osten zwischen den bebauten Bereichen in Richtung Westen vordringen. In einem vom Deutschen Wetterdienst 2001 erstellten amtlichen Gutachten zur klimatischen Beurteilung der lokalklimatischen Verhältnisse auf dem Gebiet der Stadt Fürth wird hierzu erläutert, dass sich im Raum Nürnberg/Fürth im langjährigen Mittel in etwa 80 bis 90 Nächten pro Jahr über einen Zeitraum von mindestens 5 Stunden Kaltluftflüsse entwickeln. Die Bildung von Kaltluftflüssen bzw. deren Fließgeschwindigkeit ist jedoch von der Neigung des Geländes abhängig. Im fraglichen Bereich können sich aufgrund der Topographie nur relativ schwache und nur sporadisch auftretende Kaltflüsse entwickeln. Als Antrieb für eigenständige Lokalwindzirkulationen können diese nach Aussage des Klimagutachtens jedoch nicht dienen.

Als Kaltluftproduzent bedeutender sind die breiten Auen der ca. 1 km westlich verlaufenden Pegnitz mit ihren feuchten Wiesen- und Ackerböden. Der Kaltluftabfluss im flachen Tal der Pegnitz ist jedoch geringer als bei den steileren Seitentälern.

Durch die Abkühlung der Bodenoberfläche, vor allem in klaren, windschwachen Nächten, entsteht hier eine bodennahe Kaltluftschicht. Die von den steileren Seitentälern und unbewaldeten Talhängen zugeleitete Kaltluft sammelt sich in dem breiten und weniger stark geneigten Pegnitzbecken. Insbesondere bei gehäuft auftretenden Inversionswetterlagen kann es zu austauscharmen Verhältnissen und einer erhöhten Schadstoffkonzentration im quer zur Hauptwindrichtung verlaufenden Pegnitzbecken kommen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn durch zeilenförmige oder geschlossene Bebauung entlang der belasteten Straßen ein Luftaustausch über die Hänge zusätzlich unterbunden wird. Eine geschlossene Bebauung entlang der Talräume oder sogar in die Talräume hinein hat daher eine ausgesprochen negative Auswirkung auf den Luftaustausch.

Dennoch sorgen die unbebauten Talräume der Pegnitz inmitten der stark versiegelten Großstadtbereiche für einen Luftaustausch, da auch zwischen den überwärmten Siedlungsbereichen und den kalten Freiflächen lokale Windsysteme auftreten.

Hinsichtlich der Luftbelastung ist einerseits auf die bereits vorhandene Vorbelastung durch Schadstoffemissionen im Ballungsraum - insbesondere durch die Bundesautobahn A 73 und die Verkehrsströme zu dem Altstandort der Fa. IKEA sowie weiteren großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Umfeld - hinzuweisen.

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

Nachdem davon auszugehen ist, dass das vorhandene IKEA-Einrichtungshaus einer weiteren Einzelhandelsnachfolgenutzung zugeführt wird, ist auch anzunehmen, dass durch den Betrieb und insbesondere durch 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. Die Bodenfunktionen dürften daher weitestgehend intakt sein.

Angaben über die geologische Beschaffenheit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) handelt es sich um Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion.

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt laut dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth nicht vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 92/71 Gemarkung Poppenreuth die ehemalige Bahntrasse der sog. Knoblauchsbahn verlief. Ggf. sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen orientierende Bodenuntersuchungen vorgenommen werden.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Beregungsflächen siehe Ziff. 4.2.6.

4.2.3. Lärm

Bei der Lärmbelastung sind die Verkehrsimmissionen von den angrenzenden Straßen - insbesondere der bestehenden westlich des Änderungsbereiches verlaufenden Bundesautobahn A 73, der Hans-Vogel-Straße und der geplanten südöstlich des Änderungsbereiches verlaufenden Wilhelm-Hoegner-Straße – sowie die Lärmimmissionen durch Andienung der Sonderbaufläche (Warenanlieferung und Kundenstellplätze) zu berücksichtigen.

Die Lärmimmissionen der Hans-Vogel-Straße betragen gem. Lärmkarte von 1994 der Stadt Fürth 65 - 69 dB(A).

Um dies im Hinblick auf die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend zu würdigen, wird entlang der nordwestlichen, nördlichen sowie im nordöstlichen Bereich auf den Immissionsschutz aufmerksam gemacht (Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Lärmimmissionen gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen und den nördlich angrenzenden vorhandenen Kindergarten zu würdigen.

Nachdem davon auszugehen ist, dass das vorhandene IKEA-Einrichtungshaus einer weiteren Einzelhandelsnachfolgenutzung zugeführt wird, ist auch anzunehmen, dass durch den Betrieb und insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kunden und Zulieferer) die Lärmbelastung zunehmen wird.

4.2.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Planungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan - entsprechend der bisherigen Nutzung - als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und nahezu unversiegelt.

Innerhalb des Änderungsbereiches, insbesondere im Bereich der dauerkleingärtnerisch genutzten Grundstücke sowie entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches, befindet sich ein umfangreicher und z. T. schützenswerter Baumbestand. Dieser ist im vorliegenden ABSP der Stadt Fürth als strukturreiche Kleingärten dargestellt. Es handelt sich nach der Bewertung im ABSP jedoch nicht um bedeutsame Lebensräume.

Die landwirtschaftlichen bzw. kleingärtnerisch genutzten Flächen weisen nach dem ABSP eine Bedeutung als allgemein nutzbarer Freiraum mit mittlerem bis hohem Naherholungspotenzial der Landschaft auf.

Gemäß § 1a BauGB sind seit dem 01.01.01 Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Dazu erfolgt auf Grundlage der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Fürther Naturschutzkostenerstattungssatzung im Bebauungsplan 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 in den Siedlungsgärten sowie die Kleingärten im Zentrum des Planungsbereichs bilden Strukturelemente in der Landschaft.

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

Durch die Errichtung des neuen Einrichtungshauses kommt es nicht nur zur Überbauung der landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzten Flächen. Durch die massive Bebauung wird auch das Ortsbild nachhaltig verändert und jetzt noch vorhandene Blickrichtungen in die freie Landschaft – insbesondere für die im Umfeld wohnende Bevölkerung und die Nutzer des Kindergartens - unterbrochen.

Hinzuweisen ist aber auch auf die Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes durch die westlich angrenzenden Einzelhandels- und Gewerbebetriebe gewerbliche Nutzungen sowie die BAB A 73 (Frankenschnellweg).

Im ABSP wird im westlichen FNP-Änderungsbereich auf die mangelhafte Einbindung des Siedlungsrandes in die umgebende Landschaft und auf eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die westlich angrenzenden bebauten Bereiche hingewiesen. Als Zielsetzung wird im ABSP eine Verbesserung der Ortseingrünung durch Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in magere Wiesen, Streuobstbestände, blütenreiche Brachen u. ä. aufgezeigt.

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.

- Grundwasser

Es kann angenommen werden, dass das Grundwasser selbst nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Auch für die Grundwasserergiebigkeit dürfte das Vorhaben keine wesentliche Bedeutung haben. Der Bereich liegt weder innerhalb eines Schutzgebietes noch einer Wasserefassung.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Angaben zum Grundwasserstand des Grundwassers vor.

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

- Berechnungsflächen

Der Wasserverband Knoblauchsland führt derzeit ein sehr kostenträchtiges Beileitungsprojekt durch, das auf einer Basis von ca. 800 ha Berechnungsfläche abgerechnet und finanziert wird. Im westlichen Änderungsbereich (Fl. Nr. 168 Gemarkung Poppenreuth) befindet sich eine ca. 3.808 m² große Berechnungsfläche.

5. Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung

5.1. Grundsätzliche Zielsetzung

Aufgrund der bisherigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (Fläche für die Landwirtschaft) ergibt sich für die Folgenutzung (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung - Möbelhaus -) ein konkreter Planungsbedarf (planungsrechtliche Situation siehe Kapitel 3). Aus der gesamtplanerischen Situation heraus ergeben sich für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren und insbesondere für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren folgende stadtplanerische Zielvorstellungen und Planungserwägungen:

- Landesplanerische Überprüfung (Raumordnungsverfahren o. ä.) gem. Bekanntmachung vom 13.10.1992 bei der Regierung von Mittelfranken ist erforderlich.
- Für Parkplätze und Anlieferzone sind Lärmschutzgutachten erforderlich.
- Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die umweltschützenden Belange i. S. des § 1 a BauGB besonders zu berücksichtigen.
- Für die Erschließung sind entsprechende vertragliche Regelungen erforderlich.
- Die neue Erschließungsstraße (Wilhelm-Hoegner-Straße) muss geplant und rechtzeitig gebaut werden (die Trasse im fraglichen Abschnitt ist planungsrechtlich und bzgl. der Eigentumsverhältnisse gesichert).
- Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung - Möbelhaus - i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung - Möbel- und Einrichtungshaus - i. S. des § 1 Abs. 2 Nr. 10 bzw. § 11 BauNVO.
- Durch die günstige - insbesondere überregionale - Verkehrsanbindung soll die Standortgunst für eine gewerbliche Ansiedlung genutzt werden.
- Vermeidung von zusätzlichem Flächenverbrauch im land- und forstwirtschaftlichen Außenbereich im Stadtgebiet Fürth und in der Region.
- Bei der in Aussicht genommenen Siedlungstätigkeit soll insbesondere auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden. Aus diesem Grund sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen formuliert werden, mit denen die Inanspruchnahme bzw. Versiegelung von Grund und Boden minimiert werden kann.
- Die zu erwartende Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der Stellplatzanlagen und der Anlieferbereiche soll durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zugunsten schützenswerter benachbarter Nutzungen verringert werden.

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 01.03.1994 dargelegt und durch den Regionalplan 7 „Industrieregion Mittelfranken“ vom 01.10.2000 konkretisiert. Das Landesentwicklungsprogramm enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fachlichen Ziele für die Entwicklung des Landes.

Als im gegebenen Planungszusammenhang besonders relevantes Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 1994 besonders hervorzuheben:

- Siedlungswesen, Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen:
B II 2.5 : In den großen Verdichtungsräumen sollen gewerbliche Siedlungsflächen insbesondere für die Umsiedlung und Erweiterung ansässiger Betriebe bereitgestellt werden.

B II 2.7 : Gewerbliche Siedlungsflächen sollen bevorzugt in zentralen Orten zur Verfügung stehen. Großflächige Gewerbebetriebe sollen in der Regel nur in zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden.

- Gewerbliche Wirtschaft, Handel:
B IV 1.4.5 : Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen ausgewiesen werden. Die Errichtung und Erweiterung solcher Einrichtungen sollen sich ebenso wie die Ausweisung von Flächen außerdem an der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes und der Größe des Verflechtungsbereiches orientieren. Dabei sollen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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.

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 und kleingärtnerisch 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 durch den bisherigen – an die Bundesautobahn BAB A 73 angrenzenden - IKEA-Standort sowie die Auswirkungen weiterer großflächiger Einzelhandelsnutzungen zu einer starken Schadstoffbelastung der Luft.

Die Funktion als wichtige Belüftungsschneise ist zu relativieren, da sich aufgrund der Topografie nur relativ schwache und nur sporadisch auftretende Kaltflüsse entwickeln.

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

6.2. Boden

Konkrete Angaben zur Bodenbeschaffenheit liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung sind große Flächenanteile des Änderungsbereiches als Wiesen- und Ackerflächen genutzt. Die Böden weisen nur eine geringe Ertrags- und Filterfunktion auf.

Der Agrarleitplan des Regierungsbezirkes Mittelfranken stellt für den Änderungsbereich bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzflächen „Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen - Ackerstandort“ dar.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich auch dauerkleingärtnerisch genutzte Grundstücke.

Im Hinblick auf eine zukünftig Ausweisung einer Sonderbaufläche kommt es hier zu einer großflächigen Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Diese Tatsache muss in die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (vgl. 6.4) einbezogen werden.

Altlastenverdacht:

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

6.3. Lärm

In den zum Raumordnungsverfahren vorgelegten Projektunterlagen wird bei der durchgeführten Umweltverträglichkeitsuntersuchung davon ausgegangen, dass sich durch den IKEA-Kundenverkehr der Immissionsmittelungspegel der Straßenverkehrsgeräusche zwischen Hans-Vogel-Str. und der Zu-/Ausfahrt Süd an der Wilhelm-Hoegner-Str. am Tag bis zu 0,5 dB(A) erhöhen wird.

Gleichzeitig besitzt das Gebäude des Einrichtungshauses für die Gebäude am Steinfeldweg zwischen Wilhelm-Hoegner-Str. und Dresdener Str. bezüglich der Straßenverkehrsgeräusche eine abschirmende Wirkung.

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 vor Verkehrslärm erforderlich sind. Neben den angrenzenden Wohnnutzungen sind hierbei insbesondere die Lärmemissionen der Stellplatzanlage gegenüber dem angrenzenden vorhandenen Kindergarten zu berücksichtigen.

6.4. Natur- und Landschaftsschutz

In den Antragsunterlagen auf Einleitung des Raumordnungsverfahrens wurde im Auftrag der Fa. IKEA durch das beauftragte Büro UlaP Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Schliebe, Dr. Schmidt & Dr. Bohman GbR (Langgasse 3, 86650 Wemding) eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Hierin wird festgestellt, dass für die Pflanzenwelt der Raum von untergeordneter Bedeutung ist. In der landwirtschaftlich intensiv genutzten Feldflur (überwiegend Ackerflächen, im östlichen Planungsgebiet Gemüseanbau) sind keine naturnahen Flächen vorhanden.

Am westlichen Rand des zukünftigen IKEA-Geländes liegt eine Erdaufschüttung, die von Gräsern dominiert ist und Gehölzsukzession (v. a. Birken) aufweist. Etwa im Zentrum des Planungsgebietes befinden sich Kleingartengrundstücke, mit Rasenflächen, Gehölzen und Hecken (vorwiegend Flieder, Weißdorn und Liguster).

In den Randbereichen befinden sich weitere Gehölzbestände (in Siedlungsgärten), die eine gewisse Bedeutung als Biotopverbundelemente in der sonst strukturarmen Landschaft aufweisen.

Im Plangebiet werden jedoch nach hiesigem Erkenntnisstand keine für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen.

Nach Aussage der vorliegenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung sind die vorhandenen Gehölze für den Biotop- und Artenschutz nur von geringer Bedeutung.

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.

6.5. Orts- und Landschaftsbild

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

Innerhalb des Änderungsbereiches, insbesondere im Bereich der dauerkleingärtnerisch genutzten Grundstücke, befindet sich ein umfangreicher - größtenteils erhaltenswerter – Baumbestand, der durch das Projekt überplant wird. Allenfalls im Randbereich des Planungsbereiches befindliche Gehölzstrukturen können evtl. erhalten werden.

Der Verlust an Kleingärten kann an Ort und Stelle nicht ausgeglichen werden.

Auf die unter Pkt. 4.2.5 dargestellte Vorbelastung des Landschaftsbildes im westlichen Randbereich wird hingewiesen.

Eine Wiederherstellung oder ein Ausgleich für den Verlust der bestehenden offenen Blickbeziehungen ist nicht möglich.

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

Aufgrund der Lagegunst und vor dem Hintergrund der westlich der Hans-Vogel-Straße bereits vorhandenen baulichen Nutzungen sowie im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung der IKEA-Erweiterung für die Stadt Fürth erscheint die in Aussicht genommene Bebauung städtebaulich noch vertretbar.

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) im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt werden.

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 Berechnungsanlagen (und die damit verbundenen vertraglichen Bindungen) sind eine technische Investition, die im Rahmen des Grundstücksveräußerung mit abzugelten sind. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Herausnahme bzw. die Überplanung des Grundstückes Fl. Nr. 168 Gemarkung Poppenreuth das Beileitungsprojekt nicht gefährdet.

7. Zusammenfassende Abwägung

Die beabsichtigte Änderung der Flächenausweisung von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen muss gegenüber anderen Belangen i. S. des § 1 BauGB abgewogen werden.

Da der Änderungsbereich derzeit 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.

Die geplanten Sonderbauflächen liegen günstig zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen.

Eine gute ÖPNV- Anbindung (Bus) ist ebenfalls gegeben.

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

Nachdem bei der Aufstellung der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 Baugesetzbuch insbesondere auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen sind, ist das geplante Erweiterungsprojekt der Fa. IKEA mit einer Umsatzerwartung von ca. 68-71 Mill. EURO p. a. und die damit verbundene langfristige Sicherung des Standortes für die Stadt Fürth von höchster Priorität. Die Veränderung des Ortsbildes muss dabei in Kauf genommen werden. Aufgrund der gestiegenen Standortansprüche an Einrichtungshäuser und der sich weiter verschärfenden Wettbewerbssituation besteht nach Aussage eines Gutachtens der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg) zu einer Verlagerung bzw. Erweiterung für die Fa. IKEA keine Alternative.

Insgesamt werden in dem neuen Einrichtungshaus ca. 320 Personen beschäftigt sein. Davon werden ca. 200 Arbeitsplätze vom bisherigen IKEA-Betrieb an den neuen Standort verlagert.

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 des Bauvorhabens der Fa. IKEA und dem damit möglichem Erhalt des Firmenstandortes für die Stadt Fürth ergeben.

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 landschaftspflegerischer sowie städtebaulicher und gestalterischer Belange, insbesondere die Einbindung des Baugebietes in vorhandene innerstädtische Baustrukturen und in die Landschaft, die Minimierung der Bodenversiegelung und eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes können 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 Hauptverkehrsstraße bzw. an eine gemischte Baufläche näher zu untersuchen ist.

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt laut dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth nicht vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 92/71 Gemarkung Poppenreuth die ehemalige Bahntrasse der sog. Knoblauchsbahn verlief. Ggf. sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen orientierende Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

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. Bauflächen

9.1.1. Sonderbauflächen

Der Bereich zwischen der Hans-Vogel-Straße, der Straße Im Stöckig, dem Steinfeldweg und der (geplanten) Wilhelm-Hoegner-Straße soll zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung - Möbelhaus - i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen werden (Planzeichen 1.4. PlanzV).

9.1.2. Gemischte Bauflächen

Die bereits bebauten Bereiche östlich der Hans-Vogel-Straße und nordwestlich des Kreuzungsbereiches der (geplanten) Wilhelm-Hoegner-Straße und dem Steinfeldweg werden als gemischte Baufläche i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. (Planzeichen 1.2. PlanzV).

9.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der bestehende städtische Kindergarten (ca. 2.297 m²) an der Hans-Vogel-Straße sowie eine südwestlich angrenzende ca. 1.500 m² große Fläche werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - i. S. des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt. (Planzeichen 4.1. PlanzV).

9.2. Sonstige Planzeichen

9.2.1. Immissionsschutz

Die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch für das Plangebiet im nordwestlichen, nördlichen sowie im nordöstlichen Bereich dargestellte Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB, Planzeichen 15.6. PlanzV) entfällt. Analog zur im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung vorgesehenen Darstellung erfolgt 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.“

10. Verfahrenshinweise

1. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.06.2002 wurde das Verfahren zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet.
2. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.07.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.08.2002 bis zum 23.09.2002 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird in dem Zeitraum vom 21.08.2002 bis zum 30.09.2002 durchgeführt. Den Planunterlagen bzw. dem Entwurf des Erläuterungsberichtes ist das Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 21.08.2002 beigelegt.
5. Der Stadtrat hat den Entwurf zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 27.11.2002, einschließlich dem Erläuterungsbericht i. d. F. vom November 2002 mit Beschluss vom 18.12.2002 gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 15.01.2003 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die öffentliche Auslegung wurde in dem Zeitraum vom 23.01.2003 bis zum 24.02.2003 durchgeführt.
8. Der Bauausschuss / Stadtrat hat mit Beschluss vom 17.03.2003 / 26.03.2003 den Entwurf zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 27.11.2002 einschließlich dem Erläuterungsbericht i. d. F. vom November beschlossen (Feststellungsbeschluss)
9. Mit Schreiben vom wurde der Entwurf zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 27.11.2002 einschließlich dem Erläuterungsbericht i. d. F. vom November der Höheren Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.
10. Mit Schreiben der Höheren Verwaltungsbehörde (Regierung von Mittelfranken) vom wurde die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.
11. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Fürth vom wurde die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Anlage:

Flächenbilanz in Hektar (ha) zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 91:

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	<u>bisherige Darstellung</u>	<u>künftige Darstellung</u>	<u>Veränderungen</u>
Flächen für die Landwirtschaft	11,3	0,00	- 11,3
Sonderbauflächen	0,00	10,13	+10,13
Gemischte Bauflächen	0,00	0,79	+0,79
Flächen für den Gemeinbedarf	0,00	0,38	+ 0,38
<u>Gesamtflächen</u>	<u>11,30</u>	<u>11,30</u>	<u>+/- 0,00</u>