Anlage:

Einzelabwägung

zur

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

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichlautend wie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

<u>Einwender:</u> Rechtsanwälte Brandi Dröge Piltz Heuer & Gronemeyer, Paderborn für Herrn Herbert Trautner, An der Leite 6

Nr. 1	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	Der Einwender wohnt in Herboldshof und befürchtet hier eine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation durch Immissionen, insbesondere aus dem Individualverkehr. Das anlässlich des Raumordnungsverfahrens erstellte Verkehrsgutachten von Prof. Kurzak (Kernaussage, dass 75% des prognostizierten Verkehrsaufkommens über die A 73 mit Anschlussstelle Steinach abgewickelt werden) wird angezweifelt. Im einzelnen werden folgende Punkte im Verkehrsgutachten hinterfragt: Der Flächennutzungsplan klammert die für die Betroffenen wichtigen Bereiche sowohl hinsichtlich der Untersuchung als auch hinsichtlich der Festsetzungen aus, weshalb aus der Sicht der Betroffenen die Abwägung auf Blatt 14 der Begründung auch nicht überzeugen kann, wonach nach Bewertung der möglichen umwelterheblichen Faktoren und deren Gegenüberstellung zu den zu erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen für die Stadt, die Vorteile und Chancen, die sich aus der Realisierung der Sonderbauflächen ergeben, überwiegen. Im Einzelnen: **6.1 Klima/Luft** Der Flächennutzungsplan verweist insoweit auf die verbindliche Bauleitplanung, die gewährleisten muss dass es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation kommt und benachbarte schützenswerte (insbesondere Wohnbebauung in Steinach) Nutzungen durch Immissionen, insbesondere aus dem Individualverkehr, nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hier ist die Wohnnutzung im Bereich Herboldshof nicht erwähnt. Auch in diesem Bereich kann es durch Individualverkehr zu erheblichen Veränderungen kommen (vgl. dazu unten Lärm/Verkehr).	***Der Bauausschuss hat die Einwendungen bereits in seiner Sitzung am 14.07.2004 behandelt und wie folgt abgewogen:*** Das Verkehrsgutachten Kurzak ist Bestandteil des RO-Verfahrens, das von der Reg. von Mittelfranken durchgeführt wurde. Die Regierung von Mittelfranken hat h. E. keine bekannten Rückfragen zum Gutachten gestellt, also es in der vorliegenden Form akzeptiert. Der FNP-Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung um den Autobahnanschluss und die Verbindung zur Straße “In der Schmalau“ erweitert; **die diesbezüglichen nebenstehenden Bedenken des Einwenders werden daher berücksichtigt.** Der weitere Ablauf zur Planung der Autobahnanschlussstelle stellt sich wie folgt dar: Der RE-Entwurf wird den übergeordneten Behörden (OBB und Bundesverkehrsministerium) zur Genehmigung vorgelegt, anschließend wird ein Planfeststellungsverfahren durch die Autobahndirektion Nordbayern eingeleitet, dessen Ergebnis in die Bebauungsplanung einfließen wird. Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass die Rechtsanwälte ihre Bedenken und Anregungen im Planfeststellungsverfahren wiederholen werden, in dem Fall muss der Gutachter der Planfeststellungsbehörde ggf. um ergänzende Äußerung gebeten werden. Die Themen Klima, Luft, Lärm werden in den nachfolgenden Verfahren eingehend gewürdigt. Die Problematik der städtebaulichen Integration wurde im RO-Verfahren abschließend geklärt. Nach landesplanerischer Beurteilung handelt es sich um eine städtebauliche Randlage, geeignete städtebaulich integrierter Standorte stehen nicht zur Verfügung, das innenstadtrelevante Randsortiment ist deutlich reduziert .Der gewählte Standort wurde seitens der Regierung v. Mfr. deshalb als durchaus geeignet erachtet

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichlautend wie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

<u>Einwender:</u> Rechtsanwälte Brandi Dröge Piltz Heuer & Gronemeyer, Paderborn für Herrn Herbert Trautner, An der Leite 6

Nr. 1	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	6.3 Lärm Nach den im Raumordnungsverfahren vorgelegen Projektunterlagen wird davon ausgegangen, dass der Stadtteil Herboldshof schon jetzt durch Schallimmissionen Schienen, Straßen und Flugverkehr stark vorbelastet ist. Durch die westlich der Autobahn vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen soll erreicht werden, dass der gesamte Ortsbereich von Herboldshof hinsichtlich der Straßenverkehrsgeräusche entlastet wird. Weiter wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Sonderbauflächen voraussichtlich keine Geräuschimmissionen verursacht werden, die über den jeweils zulässigen Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Im übrigen soll wohl in der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund von weiteren Konkretisierungen der Planung ein Lärmgutachten eingeholt werden. Die Einschätzung stützt sich offensichtlich auf das im Raumordnungsverfahren vorgelegte Gutachten von Herrn Prof. Dr. Kurzak, wonach 75 % des prognostizierten Verkehrsaufkommens über die A 73 und die neue Anschlussstelle Fürth-Steinach abgewickelt wird. Dieses Gutachten überzeugt die Einwender nicht.	**<u>Aktualisierter ergänzender Hinweis:</u>** **Unter Bezugnahme der bisher vorliegenden Materialien wird auf den Entwurf des Umweltberichtes zum B-Plan 390 verwiesen. Hier wird u. a. durch ein gesondertes lufthygienisches Gutachten nachgewiesen, dass in Herboldshof die Grenzwerte für alle relevanten Luftschadstoffkomponenten eingehalten werden und es durch die Realisierung des geplanten Einrichtungszentrums in Herboldshof nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG (/9/) kommt.** Die Stadt Fürth hat in der Vergangenheit alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine planungsrechtlich "vorbereiteten" Flächen existieren. Auch aus Sicht der Regierung v. Mfr. hat die Stadt Fürth ausreichend nachgewiesen, dass in Fürth kein geeigneter städtebaulich integrierter Alternativstandort in der erforderlichen Art und Größe zur Verfügung steht. ***Die gegenüber dem Verkehrsgutachten Prof. Kurzak vorgebrachten Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.*** ***Nachdem das Verkehrgutachten Gegenstand des Raumordnungsverfahrens war und dieses seitens der Regierung h. E. nicht bemängelt wurde, sind die Einwendungen als nicht FNP-relevant zurückzuweisen. Die Umweltverträglichkeit ist in den nachfolgenden Verfahren zu gewährleisten. Hierzu kann der Einwender ggf. seine Einwendungen nochmals konkretisieren.***

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichlautend wie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

<u>Einwender:</u> Rechtsanwälte Brandi Dröge Piltz Heuer & Gronemeyer, Paderborn für Herrn Herbert Trautner, An der Leite 6

Nr. 1	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	Zum Verkehrsgutachten Prof. Kurzak **1. Integrierter Standort** Unzutreffend ist die Annahme, dass der Standort für die geplanten Vorhaben als „integriert" betrachtet werden kann. Unter integrierter Lage ist zu verstehen die Lage eines - in diesem Falle - Gewerbegebietes in der Nähe zu Wohngebieten mit in der Regel akzeptabler ÖPNV-Erschließung und einer geringen Anzahl an Parkmöglichkeiten als bei nichtintegrierter Lage. Die nichtintegrierte Lage zeichnet sich dadurch aus, dass sie von Wohngebieten weiter entfernt ist, häufig anstatt Aus-/Einfallstraßen oder auf der grünen Wiese mit in der Regel ungünstiger ÖPNV-Erschließung und einer großen Anzahl an Stellplätzen versehen ist. Derzeit muss also ohne die Verwirklichung der „verkehrsmäßigen Erschließung" von einer nichtintegrierten Lage ausgegangen werden. **2. Verkehrsmengenermittlung** Zur Dimensionierung und Leistungsfähigkeitsbetrachtung von Streckenabschnitten sowie Knotenpunkten reicht es nicht aus, nur die aufkommende Morgenspitze zu untersuchen. Notwendig ist, dass das Spitzenstundenverkehrsaufkommen sowohl vormittags als auch nachmittags zu ermitteln ist. Deshalb müssen für die genannten Verkehrserzeuger unterschieden zu diesen beiden Zeiträumen sowohl der Ziel- als auch der Quellverkehr errechnet werden.	Das Verkehrsgutachten war bereits Bestandteil des RO-Verfahren und führte seitens der Regierung von Mittelfranken zu keiner Beanstandung! Der Autobahnanschluss, auf den Bezug genommen wird, wird im Rahmen eines weiteren gesonderten Verfahrens (Planfeststellung) nochmals eingehend geprüft werden. Einwendungen werden in diesem Zusammenhang seitens der zuständigen Planfeststellungsbehörde nochmals eingehend erörtert und bewertet werden. Auf dieses noch ausstehende Verfahren muss deshalb nochmals verwiesen werden.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichlautend wie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

<u>Einwender:</u> Rechtsanwälte Brandi Dröge Piltz Heuer & Gronemeyer, Paderborn für Herrn Herbert Trautner, An der Leite 6

Nr. 1	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	3. Leistungsfähigkeit Unrichtig erscheint die Einordnung der Qualitätsstufen der Verkehrsablaufes für den Einfädelungsvorgang. Zum Prognosezeitpunkt 2020 wird die Ausbildung von dreistreifigen Richtungsfahrbahnen erforderlich sein und die Einfädelungsvorgänge in die A73 in den werktägigen Spitzenstunden durch hohen Verkehrsbelastung gekennzeichnet sein. Mit der hohen Belastung der BAB 73 ist mit Verkehrsverlagerungen in das nachgeordnete Straßennetz zu rechnen. Die Querschnitte und die Ortsdurchfahrten, vor allem der Stadtteile Herboldshof, weisen abschnittsweise Engstellen auf, so dass es in den Spitzenstunden zu Überlastungen kommen kann. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die plangleichen Bahnübergänge im Bereich häufig geschlossen sind, woraus Staubildungen resultieren. **4. Verkehrslärm** Es ist davon auszugehen, dass die enteignungsrechtliche Schwelle der Lärmbelastung an mehreren Gebäudefassaden, insbesondere der hier Betroffenen, die sehr nahe an der Autobahn und an der Auffahrt liegen, erreicht ist. Auch unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen muss mit beachtlichen Grenzwertüberschreitungen gerechnet werden.	

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichlautend wie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

<u>Einwender:</u> Rechtsanwälte Brandi Dröge Piltz Heuer & Gronemeyer, Paderborn für Herrn Herbert Trautner, An der Leite 6

Nr. 1	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	Unstreitig dürfte sein, dass zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm in der Ortsrandlage von Herboldshof ein aktiver Lärmschutz unbedingt erforderlich, • durch die Errichtung des Einrichtungszentrums östlich der BAB 73 der Schalleintrag in Herboldshof erhöht wird (Spiegelschallquelle), • die bestehenden Bäume entlang der BAB 73 Westseite im Untersuchungsraum infolge der notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahme voraussichtlich nicht bestehen bleiben können, • an den Wohngebäuden in der Ortsrandlage von Herboldshof auch noch passiver Lärmschutz erforderlich werden wird. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorhandene Ortsrandbebauung von Herboldshof (Allgemeines Wohngebiet) einer massiven und unzumutbaren Verlärmung ausgesetzt sein wird und im Nachtzeitraum nur wenige Bereiche verbleiben, die dem menschlichen Ruhe- und Erholungsbedürfnis gerecht werden kann. Die vorstehenden Aussagen werden sich im Ergebnis noch verstärken, da die vorliegende schalltechnische Beurteilung ohne Teppich-Kibek vorgenommen wurde. Das Verkehrsaufkommen wird deutlich höher sein als der durch das Gutachten Prof. Kurzak prognostizierte Stand. Ohne den weiteren Fahrstreifen je Richtungsfahrbahn der BAB 73 kann das Prognoseverkehrsaufkommen in Spitzenstunden nicht leistungsfähig abgewickelt werden, weshalb die geplante Anschlussstelle überlastet sein wird.	

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichlautend wie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

<u>Einwender:</u> Rechtsanwälte Brandi Dröge Piltz Heuer & Gronemeyer, Paderborn für Herrn Herbert Trautner, An der Leite 6

Nr. 1	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	Das nachgeordnete Straßennetz im Bereich der Ortsdurchfahrten Herboldshof kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen, wie im Gutachten Prof. Kurzak prognostiziert, auch bei einer Errichtung einer Anschlussstelle nicht aufnehmen. **Bezugnahme** Im übrigen wird auf die Einwendungen der Stadt Nürnberg im Raumordnungsverfahren Bezug genommen, und zwar sowohl im Hinblick auf sich daraus - zumindest mittelbar - subjektive Rechtsverletzungen der Betroffenen ergeben als auch im Hinblick auf die allgemeinen städtebaulichen und umweltrechtlichen Erwägungen.	***Die Bezugnahme auf die Stellungnahme der Stadt Nürnberg zum Raumordnungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Nach Gegenüberstellung aller abwägungserheblichen Belange wurden die für Höffner und Kibek geführten Raumordnungsverfahren seitens der Regierung v. Mfr. mit dem Ergebnis, dass die Vorhaben raum- und umweltverträglich sind, abgeschlossen. Die seitens der Stadt Nürnberg gegenüber dem RO-Verfahren Kibek zur Verkehrsanbindung, Wasserwirtschaft und Landwirtschaft abgegebenen Hinweise sind gem. RO-Bescheid zu berücksichtigen und werden in den nachfolgenden Verfahren nochmals näher geprüft werden.***

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: F.S.M. Grundstücksgesellschaft Fürth mbH

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
2.	Die Grundstücksgesellschaft begrüßt grundsätzlich, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Sonderbauflächen die Grundlage für das Einrichtungszentrum Fürth-Steinach geschaffen wird. Zumal die Stadt Fürth zuletzt mit Schreiben des Oberbürgermeisters Dr. Jung vom 09.07.04 das Interesse an der Ansiedlung der Firma Kibek bekräftigt hat, ist es nur folgerichtig, nunmehr auch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 390a zu fassen. In diesem Zuge bedarf es auch einer Überarbeitung des Vorentwurfs für den Bebauungsplan Nr. 390 entsprechend unserem Schreiben vom 07.05.04. Das selbstgesteckte Ziel eines Einrichtungszentrums bedarf der inneren Koordination der Nutzungen, die wir bislang leider vermissen. Es führt kein Weg an der Erkenntnis vorbei, dass eine Planung, die das Teppichhaus Kibek in eine unattraktive Hinterhoflage drängt, weder unsere Zustimmung finden noch unter städtebaulichen Gesichtspunkten gerechtfertigt werden kann: § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB bestimmt ausdrücklich, dass im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ei der Aufstellung der Bauleitpläne Belange der Wirtschaft und auch ihre mittelständische Struktur zu berücksichtigen sind. Es versteht sich dabei von selbst, dass sich die planende Kommune Gedanken darüber machen muss, welche wirtschaftlichen Konsequenzen eine bestimmte Planung hat. Wenn für ein Gebiet wie dem vorliegenden, im Wesentlichen nur drei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Teppichhaus, Möbelmarkt sowie Bau- und Gartenmarkt) realisiert werden sollen, so kann nicht nachvollzogen werden, warum mit dem Bebauungsplan Nr. 390 (Vorentwurf) Weichenstellungen vorgenommen werden, die sich gravierend nachteilig auf das Bebauungsplangebiet Nr. 390a auswirken.	Die Grundstücksgesellschaft nimmt Bezug auf den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 390 und kritisiert die hieraus resultierende Lage und Erschließung des Teppichhauses Fa.Kibek (dieses liegt außerhalb des für die Fa. Höffner eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 390; die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Teppichhaus sollen durch das gesonderte B-Planverfahren Nr. 390a geschaffen werden). ***Der vorliegende FNP-Entwurf ermöglicht grundsätzlich die Situierung des Teppichhauses. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, kann aber auf FNP-Ebene nicht berücksichtigt werden, sondern ist im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung – zu der der Einwender nochmals seine Stellungnahme konkretisieren kann - zu prüfen.***

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: F.S.M. Grundstücksgesellschaft Fürth mbH

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
2.	Und dies ohne Not: Mit dem Übersichtsplan, den wir unserem Schreiben vom 07.05.2004 beigefügt haben, ist ein Konzept dargelegt, dass allen Interessen gerecht wird. In einem weiteren Schreiben des Oberbürgermeisters Dr. Jung vom 15.09.2004 wird hierzu zwar angemerkt, dass der ausgearbeitete Situierungsvorschlag nicht den Vorgaben des Raumordnungsverfahrens entspreche. Gerade dies kann von hier wiederum nicht nachvollzogen werden. Jener Vorschlag steht in jeder Beziehung im Einklang mit den Ergebnissen der landesplanerischen Beurteilung vom 26.01.2004. Das vorgelegte Konzept ist auch nicht gänzlich neu, sondern in vergleichbarer Form bereits im Jahre 2000 der Stadt Fürth vorgestellt worden. Wir möchten insofern nur auf das Schreiben der Firma Teppich-Kibek vom 16.05.2000 an den seinerzeitigen Oberbürgermeister Wenning verweisen. In ein gemeinsames Konzept einzubetten ist auch die Lage der Haupterschließungsstraße, die nach dem Stand der derzeitigen Planungen einzig und allein dem Vorhaben Höffner dient. Entfallen muss ferner die beabsichtigte Darstellung einer Grünfläche im nordöstlichen Planbereich. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Insellage für ökologische Ausgleichsmaßnahmen ungeeignet.	

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

<u>Beteiligter:</u> Pflegerin der öffentlichen Anlagen, StR Galaske

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
67.	Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr.87 gegen die Ansiedlung eines Einrichtungszentrums der Firma Höffner, eines Bau-und Gartenmarktes, sowie eines Teppichhauses der Firma Kibek bei Fürth-Steinach an der A73: Die Pflegerin erhebt gegen die oben genannten Projekte, wie auch schon bei einem ähnlichen Vorhaben im Oktober 2000, Einwendungen. Die Ansiedlung ist aus Umweltgesichtspunkten äußerst umwelt- und naturschädlich. Ausgleichsmaßnahmen können die verloren gehenden Freiflächen nicht ersetzten. Sie wendet sich auch gegen den kurzfristig festgelegten Auslegetermin in der Sommerzeit und in den Ferien, damit ist vielen verwehrt in die ausgelegten Unterlagen einzublicken und ihre Einsprüche abzugeben. Die amtliche Bekanntmachung in der Stadt Fürth am 18. August 2004 war leicht zu übersehen. Daher bittet sie, ob eine Verlängerung der Auslegung möglich ist. 1.Die Landschaft wird weitflächig versiegelt. Die Verkaufsflächen, die dazu gehörigen Parkplätze und Straßen beanspruchen ca. 14 Hektar auf einer bisher meist unversiegelten Fläche. Es verschlechtern sich dadurch die klimatischen Bedingungen. Gerade in heißen Sommern wird sich das Gebiet stärker aufheizen. Ein Ausgleich durch Begrünung soll geschaffen werden. 2. Zusammenhängende Grünflächen werden durchtrennt. Der Regionalplan 7 verlangt, dass die natürliche Umwelt durch ein System von Zusammenhängenden Grün- und sonstigen Freiflächen erhalten und gefördert wird.	Die Pflegerin hat offensichtlich anlässlich der Raumordnungsverfahren bereits eine Stellungnahme mit entsprechenden Einwendungen abgegeben. **Die Anregungen zum Raumordnungsverfahren wurden seitens der Regierung behandelt und abgewogen.** **Der Raumordnungsbescheid ist positiv; die diesbezügliche Stellungnahme wurde somit behandelt..** Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung umfasste den Zeitraum vom 26.08.2004 bis 30.09.2004, entsprach somit den gesetzlichen Anforderungen und lag über zwei Wochen außerhalb der Schulferienzeit. Eine Verlängerung war aus o. g. Gründen nicht veranlasst. **Die Stellungnahme zur Terminierung wird aus o. g. Gründen zurückgewiesen.** 1. Die durch Versiegelung bedingten Auswirkungen auf Klima und Luft werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan nochmals dargestellt und geprüft. Wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen sind durch das Vorhaben demnach keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region zu erwarten. Das lufthygienische Gutachten der Firma iMA bestätigt diese Aussage. Die Ausgleichs- und Begrünungsmaßmaßnahmen werden gleichermaßen im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung konkretisiert. 2. Der mit dem Autobahnanschluss verbundene Eingriff wird im Rahmen der nachgeordneten Verfahren (Planfeststellung) geprüft.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.
<u>Beteiligter:</u> Pflegerin der öffentlichen Anlagen, StR Galaske

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
67.	Der geplante Autobahnanschluss beeinträchtigt das Landschaftsschutzgebiet westlich der A73. Der Landschaftsbestandteil LBH 16 (Feldgebüsch, westlich der A73) soll gepflegt werden und erhalten bleiben. 3. Die Bauwerke bilden einen Riegel in der noch freien Schneise zwischen A73 und dem Gewerbegebiet Schmalau. Die klimatischen Bedingungen für die Stadt Fürth und den Großraum in der Beckenlage verschlechtern sich, denn der Frischluftaustausch wird weiter behindert. Angekündigte Ausgleichsmaßnahmen im nahen Umfeld sollen den Luftaustausch nicht behindern. Das Gelände ist vom Höhenprofil genau zu erfassen und es ist ein strömungstechnisches Gutachten zu erstellen. 4. Das Einrichtungszentrum mit Parkmöglichkeiten und die neue Autobahnausfahrt zieht zusätzlichen Verkehr in den Fürther Norden. Durch die Zunahme des motorisierten Verkehrs im Fürther Norden resultiert auch eine zusätzliche Schadstoffbelastung. Das gilt ebenfalls für das aus den Stickoxiden enstehende Ozon. Der zusätzliche Verkehr erhöht auch die Lärmbelastung in dem schon hoch vorbelasteten Gebiet. Die verkehrliche Erschließung ist nur auf den Autoverkehr ausgerichtet. Es sind 1,5 ha neue Verkehrsflächen geplant. Eine Erschließung durch den geplanten S-Bahnverschwenk ist derzeit noch nicht abzusehen. Es ist nicht zu erkennen, ob die Auswirkungen der geplanten Güterzugtrasse neben der Autobahn berücksichtigt sind.	3. Die durch die Baukörper bedingten Auswirkungen auf Klima und Luft werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt und geprüft. Wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen sind durch das Vorhaben demnach keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region zu erwarten. 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 die Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftentstehung eher als unerheblich zu beurteilen und erscheinen deshalb vertretbar. 4. Durch den Betrieb und insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist zeitweise mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffemissionen zumindest im Plangebiet zu rechnen. Im Rahmen des Umweltberichts für das B-Plan-Verfahren 390 wird festgestellt, dass die Erhöhung der Schadstoffemissionen innerhalb der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Grenzwerte liegen und auch in den Ortschaften Herboldshof und Steinach diese eingehalten werden. Die Umweltverträglichkeit des S-Bahnverschwenks als auch der Güterzugtrasse werden in den jeweils erforderlichen Planfeststellungsverfahren geprüft. Gleiches gilt für den Autobahnanschluss. Aufgrund der im Rahmen der Raumordnungsverfahren für die Projekte Höffner und Kibek durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfungen (und unter Einbeziehung des von Prof. Kurzak erstellten Verkehrsgutachtens) sowie des im Entwurf vorliegenden Umweltberichts zum B-Plan Nr. 390 kann von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

<u>Beteiligter:</u> Pflegerin der öffentlichen Anlagen, StR Galaske

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
67.	Der neue Straßen-Anschluss von Nürnberg her verbraucht weitere Fläche und zieht Verkehr aus dem Nürnberger Norden zum Autobahnanschluss an. Der geplante Autobahnanschluss verursacht eine weitere Belasung für die Ortsteile Herboldshof, Stadeln, Mannhof und Vach. Es entsteht eine Verkehrszunahme auf der Herboldshofer Straße, der Stadelner Hauptstraße, am Fischerberg und über die Brückenstraße. Nachdem das Möbel-Höffner Sortiment das unterste Markt-Niveau in der Branche darstellt, werden nicht alle Fahrten zu auswärtigen Möbel-Märkten, wie z.B. Möbel Neubert bei Bamberg, entfallen. 5. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Ballungsraum werden durch die außerstädtische Groß-Verkaufsfläche reduziert. Durch die Projekte und die dazu verkauften Grundstücke gehen ca. 14 Hektar guter Ackerboden unwiederbringlich verloren. Die hier noch existierenden Landwirte müssen zu ihren Feldern immer weitere Strecken zurücklegen. Das erhöht das landwirtschaftlich verursachte Verkehrsaufkommen und verteuert die Produkte. 6. Die freie Zugänglichkeit der Natur wird behindert durch einen weiteren Baukörper und die Parkplätze. Eine Freizeitnutzung, wie das Reiten, Radfahren oder Spazierengehen ist kaum mehr möglich oder interessant.	5. Der Verlust von Ackerflächen und damit verbundene Auswirkungen auf die Landwirtschaft müssen gegenüber den anderen Belangen i. S. des § 1 BauGB abgewogen werden. Im FNP-Erläuterungsbericht erfolgt eine umfassende Abwägung, die im Ergebnis dazu führt, dass die Vorteile und Chancen, die sich aus der Realisierung der Sonderbauflächen für die Stadt Fürth ergeben, überwiegen. 6. Die Veränderung des Ortsbildes in der durch Autobahn, vorhandene Gewerbegebäude und Hochspannungsleitungen vorbelasteten Landschaft erscheint vertretbar. Die eingeschränkten Freizeitnutzungen müssen deshalb in Kauf genommen werden. Die wirtschaftlichen Belange (Schaffung von ca. 460 Arbeitsplätzen, verbunden mit einem entsprechenden Steuer aufkommen sind eindeutig höher zu bewerten.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

<u>Beteiligter:</u> Pflegerin der öffentlichen Anlagen, StR Galaske

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
67.	7. Das beantragte Einrichtungszentrum, der Bau- und Gartenmarkt und das Teppichhaus bei Steinach ist für die Stadtentwicklung nicht notwendig. In Fürth und der näheren Umgebung befinden sich in ausreichender Anzahl derartige Geschäfte. Es sind auch Vergrößerungen bestehender Häuser und Neuansiedlungen geplant. Es ist bereits ein vergrößertes IKEA-Möbelgeschäft zentrumsnäher entstanden. Dies ist auch mit dem öffentlichen Nahverkehr besser zu erreichen. Zudem sind Groß-Einkaufszentren abzulehnen, da sie die Versorgung mit Produkten nicht wohnortnah und auch nicht innenstadtnah anbieten. Es ist zu befürchten, dass weitere Geschäfte die Innenstadt, oder die stadtnahen Bereiche verlassen werden, wenn das Einkaufszentrum auf der "Grünen Wiese" bei Steinach kommt. Das Einrichtungszentrum hemmt die derzeit anlaufende Innenstadtaufwertung und stellt Investitionen an anderer Stelle in Frage . Die Einkaufsmöglichkeiten in der Fürther Innenstadt würde sich durch das neue Zentrum noch weiter verschlechtern, da verschiedene Geschäfte bei einem härter werdenden Wettbewerb schließen müssten. Zudem werden weitere Flächen in Fürth aufgrund von Geschäftsbrachen vermutlich längere Zeit leerstehen. Zusätzliche Leerstände von Läden und Märkten sind zu erwarten. 8. Die weiter Versiegelung und der Straßenbau verändert den Wasserhaushalt im Boden. Der Wasserhaushalt würde durch großflächige Versiegelung verändert werden, sodass sich auch die Standortfaktoren für Flora und Fauna verändern. Die Beeinträchtigung auf den Bucher Landgrabens soll untersucht werden.	7. Die für die Vorhaben durchgeführten Raumordnungsverfahren wurden positiv abgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels wurde in den vorliegenden Gutachten nicht festgestellt. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt diesbezüglich eine weitere Konkretisierung. Im Planungsgebiet bestehen ausschließlich Handelsbetriebe nicht zentrenrelevanten Sortimenten. 8. Die mit der Versiegelung verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden im nachgeordneten Verfahren konkretisiert. Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen werden in den nachgeordneten Verfahren geprüft.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

<u>Beteiligter:</u> Pflegerin der öffentlichen Anlagen, StR Galaske

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
67.	Die Ermittlung der Grundwasserpegel liegen nicht vor. Sie sind vor Genehmigungsbeginn zu ermitteln. Auch eine neu anzulegende Abwassertrasse muss auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht werden. 9. Die Trinkwasserversorgung durch den Zweckverbandes Wasserversorgung Knoblauchsland wird durch weitere Emissionen aus dem Straßenverkehr beeinträchtigt, denn die Strömung läuft in Richtung Westen. 10. Das Landschaftsbild wird mit klotzförmigen Baukörpern verschandelt, Der Bauplatz befindet sich auf einer leichten Kuppe und ist weithin zu sehen. Es wird die Ortsansicht von Steinach verdeckt. Es ist ein weiterer Blick über eine freie Landschaft verbaut. Ich behalte mir weitere Einwendungen vor.	9. Der nördliche Bereich der Sonderbauflächen liegt ca. 100 m in der weiteren Schutzzone des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes. Bedingungen und Auflagen zum Schutz des Trinkwassers werden in konkreten Rechtsverfahren festgelegt 10. Die Veränderung des Ortsbildes in der durch Autobahn, vorhandene Gewerbegebäude und Hochspannungsleitungen vorbelasteten Landschaft erscheint vertretbar (dies insbesondere unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine maximale Anforderung an die grünordnerischen Belange gestellt und diesbezügliche Festsetzungen getroffen. **Die zu 1. – 10. erfolgten Anregungen der Pflegerin für öffentliche Anlagen werden zur Kenntnis genommen, sind einerseits zum Teil nicht FNP-relevant und können daher erst ggf. im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (Bebauungspläne 390, 390a sowie den weiter erforderlichen Planfeststellungsverfahren) näher geprüft werden; andererseits wurden einzelne Bedenken aber auch schon im Raumordnungsverfahren abgewogen.** **Die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Ressourcen und das Umfeld sind in der Annahme, dass ein ökologischer Ausgleich erfolgt oder entsprechen Schutzvorkehrungen (z. B. gegenüber Lärm) erfolgen als vertretbar einzustufen.** **Diesbezügliche Einwendungen werden unter Einbeziehung der o. .g Ausführungen zurückgewiesen.**

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: Stadt Nürnberg

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
57	**Seitens der Stadt Nürnberg wird die Einbeziehung der geplanten Anschlussstelle an die A 73 und des Anschlusses an die Straße "In der Schmalau" begrüßt. Die nachfolgend - im Rahmen der TÖB - erfolgte ablehnende Stellungnahme wird aufrecht erhalten:** Seitens der Stadt Nürnberg wurden bereits anlässlich der für Höffner und Kibek geführten Raumordnungsverfahren beide Projekte abgelehnt. An den zu den Raumordnungsverfahren vorgebrachten Maßgaben und Hinweise wird gemäß erneuter beschlussmäßiger Behandlung im Stadtrat vom 28.04.2004 unverändert festgehalten. Bedauerlicherweise sei die Regierung von Mittelfranken in der landesplanerischen Beurteilung der jeweiligen Vorhaben den Argumenten der Stadt Nürnberg nicht gefolgt. Befürchtet werden nicht unerhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation im Nürnberger Stadtgebiet (Umsatzumlenkungseffekte aus dem Nürnberger Innenstadt-Einzelhandel). Durch die städtebaulich-funktional nicht integrierte Lage können kaum Ausstrahlungseffekte zugunsten des Einzelhandels in den Innenstädten von Fürth und Nürnberg genutzt werden, was einen Teilausgleich für die Umsatzlenkung darstellen würde. Durch die angebotenen Randsortiments wird eine Reduzierung der Sortiments- respektive Branchenvielfalt des Nürnberger Innenstadt-Einzelhandels befürchtet. Die o. g. negativen Effekte können aus stadtentwicklungs- und versorgungspolitischer Sicht seitens der Stadt Nürnberg nicht hingenommen werden. Die vom Stadtrat der Stadt Nürnberg zu den Raumordnungsverfahren beschlossenen Stellungnahmen sollen ebenfalls für das vorliegende FNP-Änderungsverfahren, aber auch	***Der Bauausschuss hat die o. g. Einwendungen bereits in seiner Sitzung am 14.07.2004 behandelt und wie folgt abgewogen:*** Der Hinweis auf die Aufrechterhaltung der Nürnberger Stellungnahme gegenüber den Raumordnungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden seitens der Regierung behandelt und abgewogen. Der Raumordnungsbescheid ist positiv. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten wird die maximal zulässige Fläche nahezu ausgeschöpft, so dass in bestimmten Sortimentsbereichen die Einzelhandelszentralität (insbesondere auch in der Stadt Fürth) durch Kaufkraftabflüsse beeinträchtigt werden kann. Im Rahmen der Planungshoheit und Entscheidungsbefugnis der Stadt Fürth kann hier ggf. noch entsprechend entgegengewirkt werden. Von einer unter landesplanerisch bedeutsamen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit berührter zentraler Orte ist gem. landesplanerischer Überprüfung nicht auszugehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die o. g. Problematik hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen nochmals geprüft.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: Stadt Nürnberg

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
57	Die Stadt Nürnberg kritisiert ebenfalls den erheblichen Flächenverbrauch im bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, obwohl im Innenbereich hinreichende Flächenreserven für die Ansiedlung aller Einzelvorhaben vorhanden seien. Kritisiert werden auch die bereits zum ROV (und anschließend auch im FNP-Verfahren zugrunde gelegten) ungenügenden bzw. gänzlich fehlenden Aussagen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit, d. h. den Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der entstehenden Verkehrsbelastung, der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen und des Verlustes an landwirtschaftlich genutzter Fläche sei aus umweltfachlicher Sicht eine Gesamtbetrachtung der getrennt laufenden ROV-Verfahren erforderlich. Die mit dem Vorhaben angestrebte großflächige Bebauung von bisher zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzten Böden widerspricht der Förderung regionaler Wirtschaftskreisläufe und der regionalen Zielsetzung, die verbrauchernahe Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten nicht zu beeinträchtigen. Als Folge der Flächenbeanspruchung kann eine weiterte Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung erwartet werden, die sich z. B. durch vermehrten Anbau unter Glas mit negativen Folgen für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild auch auf Nürnberger Stadtgebiet auswirken kann.	***Der Bauausschuss hat die o. g. Einwendungen bereits in seiner Sitzung am 14.07.2004 behandelt und wie folgt abgewogen:*** Nach der landesplanerischen Beurteilung handelt es sich um eine städtebauliche Randlage, geeignete städtebaulich integrierte Standorte stehen nicht zur Verfügung. Der gewählte Standort wurde seitens der Regierung v. Mfr. deshalb als durchaus geeignet erachtet. Dieser Meinung schließt sich die Stadt Fürth an. Im Rahmen des ROV wurde seitens der Stadt Fürth der Nachweis erbracht, dass auf Fürther Stadtgebiet keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, wobei auch Konversions- und Recyclingflächen untersucht worden sind. Die Inanspruchnahme des fraglichen Bereiches war darüber hinaus z. T. bereits auch im Rahmen der Planungen des ZV Gewerbepark Nürnberg, Fürth, Erlangen vorgesehen. Die Frage der Umweltverträglichkeit wird auf FNP-Ebene im Erläuterungsbericht hinreichend geprüft (der vorliegende FNP-Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich durch Stellungnahmen entsprechender Fachdienststellen nochmals ergänzt). Konkretere Aussagen können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nach Konkretisierung der Verkehrsprojekte im Rahmen der Planfeststellungsverfahren getroffen werden.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: Stadt Nürnberg

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
57	Der Planungsbereich liegt teilweise in der weiteren Schutzzone A des Trinkwasserschutzgebietes des ZWK. Von dieser Anlage werden auch Teile der Stadt Nürnberg mit Trinkwasser versorgt. Zur Sicherstellung des genutzten Trinkwassers sind Vorsorge und Schutzmaßnahmen erforderlich. Im Hinblick auf die erheblichen Eingriffswirkungen des geplanten Vorhabens sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen erforderlich. Aus Sicht der Stadt Nürnberg müssen insbesondere Auswirkungen auf landwirtschaftliche Beregnungsbrunnen und Oberflächengewässer innerhalb des Nürnberger Stadtgebietes ausgeschlossen werden. Gemäß Projektunterlagen sollen die für das geplante Vorhaben vorgesehenen Stellplätze ausschließlich ebenerdig realisiert werden. Die Planung widerspricht damit sowohl der Forderung des § 1 BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch den Zielen des LEP 2003, wonach Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere auch durch Versiegelung, bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden sollen.	***Der Bauausschuss hat die o. g. Einwendungen bereits in seiner Sitzung am 14.07.2004 behandelt und wie folgt abgewogen:*** Das Vorhaben liegt teilweise in der weiteren Schutzzone des ZV zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes. Die sich daraus ergebenden Erfordernisse werden im Zuge des notwendigen Ausnahmegenehmigungsverfahrens festgelegt. Die Eingriffsproblematik wird im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung nochmals dargestellt bzw. geprüft. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: Stadt Nürnberg

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
57	Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Verkehrssystem im Nürnberger Norden werden abschließend folgende Forderungen gestellt: 1. Notwendige Voraussetzung für die Inbetriebnahme Möbel Höffner ist der neue Anschluss an die A 73. Der Bereich des Autobahnanschlusses sollte dabei in den FNP-Änderungsbereich einbezogen werden. 2. Die Anpassung der FÜ 4 (Würzburger Straße/N3) an das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist erforderlich, deshalb ist zumindest der Abschnitt zwischen Wiesbadener Straße und Anschluss Kreisverkehr auf Fürther Stadtgebiet auszubauen. Einrichtungen für Fußgänger und Radverkehr sind zu berücksichtigen. 3. Als weitere Verbindung mit dem Nürnberger Straßennetz ist die Straße In der Schmalau als Anschluss des Gewerbegebietes an die A 73 vorgesehen. Lösungen, die verstärkt Verkehr Richtung Boxdorf über die Steinacher Straße führen, werden abgelehnt. 4. Die Zuwegung zum S-Bahnhaltepunkt ist zu optimieren.	***Der Bauausschuss hat die o. g. Einwendungen bereits in seiner Sitzung am 14.07.2004 behandelt und wie folgt abgewogen:*** Die Forderungen zum Verkehrssystem werden zur Kenntnis genommen, können allerdings erst im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (insbesondere auch im Rahmen der weiteren interkommunalen Abstimmung) näher geprüft und ggf. berücksichtigt werden. Der FNP-Änderungsbereich wird um den Bereich des Autobahnanschlusses erweitert. Die Anbindung an die Straße “In der Schmalau“ wird ebenfalls in den FNP-Änderungsbereich einbezogen. Der geplante Autobahnanschluss erfüllt nicht nur die Erschließungsfunktion für die Fa. Höffner, sondern liegt weit darüber hinaus im öffentlichen Interesse für die bestehenden Siedlungsbereiche und die weitere Entwicklung im Nürnberger / Fürther Norden. Die Verbindung mit der Straße In der Schmalau ist ausdrücklich Wunsch der Stadt Nürnberg. Damit wird kein weiterer Verkehr in der Steinacher Straße entstehen. Diese Straßenführung trägt zur Entlastung des bestehenden Netzes – insbesondere der Herboldshofer-/Würzburger Str. – bei und bietet einen effizienten Anschluss an die A 73. Die Bedenken der Stadt Nürnberg werden somit berücksichtigt bzw. in nachfolgenden Verfahren weiter geprüft.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.
<u>Beteiligter:</u> Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Fürth Stadt

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
71	***Die vorliegende Stellungnahme vom 31.03.2004 (siehe Seite 18 - 22) wird in vollem Umfang aufrecht erhalten:*** Der Bund Naturschutz lehnt die vorgelegte Flächennutzungsplan-Änderung mit den nachfolgenden Begründungen ab und fordert den Fürther Stadtrat gemäß seines einstimmigen Beschlusses vom 04.04.2001 zur Einstellung des Verfahrens auf. Darin hatte der Stadtrat beschlossen, der Ansiedlung von Möbel-Höffner nicht zuzustimmen, da „eine objektive Würdigung aller Entscheidungsfaktoren diese weder für die Gesamtentwicklung der Stadt noch in besonderem Maße für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels und die angestrebte Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als sinnvoll erscheinen lassen". (Zitat Stadtratsbeschluss) 1. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist vorgesehen, mehr als 130.000 qm Siedlungs- und Verkehrsflächen neu auszuweisen. Der Abgrenzung der vorgesehenen Sonderbauflächen liegt ein Bebauungskonzept zugrunde, das einen exzessiven Flächenverbrauch für Gebäude, Stellplätze und Zufahrten vorsieht. Wie beim Bauvorhaben IKEA wäre auch hier nicht damit zu rechnen, dass im Bebauungsplan-Verfahren ernsthafte Bemühungen zu flächensparendem Bauen durchgesetzt werden.	***Der Bauausschuss hat die o. g. Einwendungen bereits in seiner Sitzung am 14.07.2004 behandelt und wie folgt abgewogen:*** In Abhängigkeit von einer positiven landesplanerischen Überprüfung wurde seitens des Stadtrates die Planung am 23.07.2003 befürwortet und daran anschließend die erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet. Die Raumordnungsverfahren wurden positiv abgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels wird in den vorliegenden Gutachten nicht gesehen. Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 23.07.2003 ist der zurücklegende Beschluss von 2001 überholt, zumal die Konzeption (ehemals mit IKEA geplant) wesentlich verträglicher gestaltet wurde. Letztendlich überwiegen im vorliegenden Fall die wirtschaftlichen Belange (Schaffung von 400 Arbeitsplätzen für Fa. Höffner und den Bau- und Gartenmarkt sowie weiteren 60 vorgesehenen Arbeitsplätzen für Kibek, verbunden mit dem entsprechenden Steueraufkommen). Die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Ressourcen und das Umfeld sind in der Annahme, dass ein ökologischer Ausgleich erfolgt, als vertretbar einzustufen. Näheres wird in den nachfolgenden Verfahren geregelt. Die nebenstehenden unter den Punkten 1 – 7 aufgeführten Bedenken des Bund Naturschutz werden zur Kenntnis genommen, wurden allerdings schon größtenteils im Raumordnungsverfahren abgewogen bzw. sind – da nicht FNP-relevant - nach weiterer Konkretisierung der Planung in den nachfolgenden Verfahren ggf. nochmals zu prüfen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Gem. § 4 Abs. 1 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Fürth Stadt

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
71	Grund und Boden ist eine nicht vermehrbare natürliche Ressource. Diese Planung der Stadt Fürth berücksichtigt diese Tatsache nicht. Damit werden auch künftige Entwicklungschancen ohne Not im wahrsten Sinne des Wortes verbaut. 3. Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung soll eine Verkaufsfläche von insgesamt 14.100 qm für innenstadtrelevante Randsortimente ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass der geplante Umsatz weitestgehend von Konkurrenzunternehmen abgezogen wird. Dies würde insbesondere bei den Randsortimenten Einzelhandelsunternehmen in den Innenstädten der Umgebung, und vor allem in der Fürther Innenstadt, betreffen. Damit würde diese Planung einen entscheidenden Beitrag zur Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels und der örtlichen Grundversorgung leisten. Außerdem führt eine derartige Schwächung der zentralen Funktionen der Innenstadt, zu der bestimmte Bereiche des Einzelhandels zählen, zu Auswirkungen, die in der Folge eine weitere Zersiedelung der Landschaft und ein weiter ansteigendes Straßenverkehrs-Aufkommen verursachen. Gleichzeitig würde diese Planung der Innenstadt einen unverzichtbaren Teil der ökonomischen Basis für eine Werterhaltung und Sanierung der baulichen Substanz, die teilweise auch durch Einzelhandel genutzt wird, entziehen.	***Der Bauausschuss hat die o. g. Einwendungen bereits in seiner Sitzung am 14.07.2004 behandelt und wie folgt abgewogen:*** Der unter Punkt 5 erhobene Vorwurf ist zurückzuweisen, da bereits im FNP-Erläuterungsbericht zur TÖB in der zusammenfassenden Abwägung auf S. 15 auf die Prüfung von Standortalternativen hingewiesen wurde. Der Nachweis wurde bereits anlässlich der landesplanerischen Prüfung gegenüber der Regierung erbracht. Die Stadt Fürth hat in der Vergangenheit alle auf ihrem Gebiet grundsätzlich in Frage kommenden Standorte einschließlich der Konversionsflächen und Recyclingflächen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine planungsrechtlich “vorbereiteten“ Flächen existieren. Aus Sicht der Regierung v. Mfr. hat die Stadt Fürth ausreichend nachgewiesen, dass in Fürth kein geeigneter städtebaulich integrierter Alternativstandort in der erforderlichen Art und Größe zur Verfügung steht. Die Fragen der Innenstadtrelevanz wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens hinreichend geprüft und seitens der Regierung als verträglich erachtet. Gleichermaßen war auch das Verkehrgutachten Gegenstand des Raumordnungsverfahrens und wurde seitens der Regierung nicht bemängelt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Gem. § 4 Abs. 1 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Fürth Stadt

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
71	Der Bund Naturschutz hält es im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Fürth nicht für vertretbar, dass die geplante Ansiedlung zu einem Umsatzverlust für die Fürther Innenstadt führt, 3. Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan soll Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel- lauten. Damit wäre auch Einzelhandel möglich, der in noch stärkerem Umfang innenstadtrelevante Sortimente enthält. 4. Die Ortsteile im Fürther Norden leiden seit geraumer Zeit an einer hohen Verkehrsbelastung. Dabei sind die Straßen in den Ortszentren von Stadeln (Stadelner Hauptstraße, Am Fischerberg), Vach Mannhof (Brückenstraße, Vacher Straße) und Bislohe Sack (Gründlacher Straße) am stärksten betroffen. Bei der verkehrsplanerischen Beurteilung des geplanten Vorhabens spielen zwei Aspekte eine Rolle: 1. Es ist zu erwarten dass das geplante Vorhaben nicht nur über den Frankenschnellweg, sondern insbesondere aus Richtung Westen (zumindest aus Teilgebieten der Landkreise Fürth, Ansbach, Neustadt/ Aisch) auch auf dem untergeordneten Straßennetz angefahren wird und dort zusätzliche Belastungen verursacht. 2. Das geplante Vorhaben benötigt zu seiner Realisierung einen zusätzlichen Autobahnanschluss bei Steinach. Dieser könnte von allen Autofahrern (z.B. auch Pendlern) benutzt werden und würde ein weiteres Einfallstor in diesen sensiblen Bereich hinein darstellen.	Ergänzender Hinweis zu 3.: Die maßgeblichen Festsetzungen der großflächigen Einzelhandelsnutzungen werden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren getroffen und können auf FNP-Ebene durch die generalisierende Zweckbestimmung der Sonderbauflächendarstellung nicht erfolgen. Die für die Vorhaben durchgeführten Raumordnungsverfahren wurden positiv abgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels wurde in den vorliegenden Gutachten nicht festgestellt. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt diesbezüglich eine weitere Konkretisierung. Im Planungsgebiet wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur ein sehr eingegrenztes innenstadtrelevantes Sortiment zugelassen, dass nach Prüfung im RO-Verfahren und auch gem. vorliegenden Stellungnahmen der Fachdienststellen zum B-Planverfahren als nicht innenstadtschädlich beurteilt wird. **Die im Hinblick auf eine mögliche Innenstadtschädlichkeit erfolgten Einwendungen des Bund Naturschutz sind aus o. g. Gründen zurückzuweisen.**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Gem. § 4 Abs. 1 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Fürth Stadt

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
71	Als Folge davon wären die Ortszentren im Fürther Norden von beträchtlichen Mengen weiteren Durchgangsverkehrs belastet. Somit erweist sich auch nach den vorgelegten Berechnungen die Behauptung, dass die Ortsteile im Fürther Norden durch einen zusätzlichen Autobahnanschluss entlastet würden, als falsch. Es ist vielmehr mit zunehmenden Belastungen zu rechnen, die jedoch nicht mehr tragbar sind. 5. Nach den neuen Vorgaben der Obersten Baubehörde zum Flächensparen in der Bauleitplanung ist bei der Neuausweisung von Bauflächen, insbesondere in einem solchen Umfang, ein Nachweis zu führen, dass das Vorhaben nicht unter Verwendung bereits vorhandener Bauflächen realisiert werden könnte. Ein solcher Nachweis ist in den Unterlagen zur Flächennutzungsplan-Änderung nicht enthalten. 6. Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt soll an einem Standort verwirklicht werden, der städtebaulich nicht integriert ist. So besteht kein nennenswerter fußläufigen Einzugsbereich, es grenzt kein Stadtteil an, der einen Versorgungs- und Siedlungskern enthält und es existiert kein planerisches Gesamtkonzept, das Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung wäre. 7. Die geplanten Baukörper lassen sich weder in die Nachbarschaft der Knoblauchsländer Dörfer Steinach und Herboldshof noch in das Landschaftsbild einbinden. Zu rechnen wäre mit einer massiven Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und einer Fernwirkung weit in andere Teile des Knoblauchstandes hinein.	***Der Bauausschuss hat die o. g. Einwendungen bereits in seiner Sitzung am 14.07.2004 behandelt und wie folgt abgewogen:*** Sowohl die Umweltverträglichkeit als auch die Verkehrsproblematik werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert. Abschließend nochmals der Hinweis, dass die nebenstehenden unter den Punkten 1 – 7 aufgeführten Bedenken des Bund Naturschutz zur Kenntnis genommen werden, diese allerdings schon größtenteils im Raumordnungsverfahren abgewogen wurden und – da nicht FNP-relevant – erst nach weiterer Konkretisierung der Planung in den nachfolgenden Verfahren ggf. nochmals zu prüfen sind. Der Einwender kann in den nachfolgenden Verfahren ggf. seine Einwendungen nochmals konkretisieren.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Fürth Stadt

Nr.72	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	In Ergänzung zur o. g. Stellungnahme erfolgt folgende Stellungnahme: 1. Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung soll eine Verkaufsfläche von insgesamt 14.100m2 für innenstadtrelevante Randsortimente ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass der geplante Umsatz weitestgehend von Konkurrenzunternehmen abgezogen wird. Dies würde insbesondere bei den Randsortimenten Einzelhandelsunternehmen in den Innenstädten der Umgebung, und vor allem in der Fürther Innenstadt, betreffen. Die Krise des innerstädtischen Einzelhandels ist vor allem auch durch das ruinöse Wachstum der Verkaufsflächen, insbesondere außerhalb der Innenstadt, bedingt. Bei einer Verwirklichung des Projekts Möbel-Höffner wäre auch eine wenigstens mittelfristige Besserung der Einzelhandelssituation in der Fürther Innenstadt ausgeschlossen. Der Fürther Stadtrat würde mit einer Entscheidung für Möbel-Höffner daher die unbefriedigende Situation des Einzelhandels in der Innenstadt zementieren. Der Bund Naturschutz hält es im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Fürth jedoch nicht für vertretbar, dass die geplante Ansiedlung zu einem Umsatzverlust für die Fürther Innenstadt führt.	1. Die für die Vorhaben durchgeführten Raumordnungsverfahren wurden positiv abgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels wurde in den vorliegenden Gutachten nicht festgestellt. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt diesbezüglich eine weitere Konkretisierung. Im Planungsgebiet bestehen ausschließlich Handelsbetriebe nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die im Hinblick auf eine mögliche Innenstadtschädlichkeit erfolgten Einwendungen des Bund Naturschutz sind aus o. g. Gründen zurückzuweisen.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

FNP - Änderung Nr. 87 Sonderbauflächen für Fa. Höffner, Kibek u. a.

Beteiligter: Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Fürth Stadt

Nr.72	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	2. Die Maßgabe Nr. 2 der Regierung von Mittelfranken ist in Kap. 8 „Hinweise zur verbindlichen Bauleitplanung" aufzunehmen. Damit soll gewährleistet werden, dass eine Inbetriebnahme des Einkaufszentrums nicht vor der Fertigstellung des Autobahnanschlusses erfolgt. Ansonsten würde dies zu Verkehrsbelastungen führen, die die bisher vom Bund Naturschutz prognostizierten noch weit übertreffen würden.	Die Maßgabe Nr. 2 beinhaltet: “Die geplante Anschlussstelle an der A 73 ist bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen:“ Zur Erschließung des Vorhabens ist die geplante Anschlussstelle für das Vorhaben unumgänglich und liegt somit auch im Interesse der Stadt Fürth. Alle im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erfolgten Maßgaben der Regierung werden im Erläuterungsbericht auf S. 4 zum Punkt planungsrechtliche Situation aufgeführt. Eine nochmalige Aufführung unter Punkt 8. erscheint somit nicht erforderlich, zumal der Entwurf zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 390 auf S. 8 bereits diese Maßgabe beinhaltet. **Die Anregung des Bund Naturschutz ist damit hinreichend berücksichtigt und wird nicht nochmals gesondert aufgeführt.**