

Erläuterungsbericht

Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth Nr. 96

für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1463/8 und Teilflächen aus Fl.-Nr. 1401/646,
1463, und 1463/19, Würzburger Straße 134, Gemarkung Fürth

Bearbeitung: Wolfgang Loebermann
Dipl.-Ing. Architekt
Dr.-Carlo-Schmid-Straße 200
90491 Nürnberg
Tel. 0911 / 919 97 0
Fax 0911 / 59 23 05
E-mail: WLoebermann@t-online.de

in Zusammenarbeit mit

Frau Oppermann, Frau Marquardt,
Stadtplanungsamt Fürth

aufgestellt: 23. Juni 03
geändert:

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -
Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung
2. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung
3. Planungsrechtliche Situation
4. Planungsrechtliche Daten für das FNP-Änderungsverfahren
 - 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 Lärm
 - 4.2.3 Boden / Altlasten
 - 4.2.4 Wasser
 - 4.2.5 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.2.6 Orts- und Landschaftsbild
5. Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung
 - 5.1 Grundsätzliche Zielsetzung
 - 5.2 Berücksichtigung regionalplanerischer Ziele
6. Prüfung der Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Klima / Luft
 - 6.2 Lärm
 - 6.3 Boden
 - 6.4 Wasser
 - 6.5 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 6.6 Orts- und Landschaftsbild
7. Zusammenfassende Abwägung
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
9. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan
10. Verfahrenshinweise

Anhang: Flächenbilanz

1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Oskar und Bernd Pillenstein GbR mit Sitz in Fürth ist Eigentümer des Grundstückes Würzburger Straße 134. Momentan bestehen auf dem Grundstück ein Lebensmittelmarkt (Comet-Markt mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche) und eine Niederlassung des Autohauses Pillenstein mit Verkaufs- und Ausstellungsraum sowie Werkstattfläche (gesamt ca. 3.000 m²).

Die Filiale des Autohauses wird aus Gründen der stetigen Liberalisierung des Automarktes und den damit veränderten Marktsituationen zum 30.10.2003 geschlossen, und die bisherige Geschäftstätigkeit auf das Stammhaus an der Stadtgrenze konzentriert. Die bestehende Bausubstanz ist für anderweitige hochwertige Nutzungen wenig geeignet, zumal die meisten Gebäudeteile einen wenig erhaltens- und sanierungswerten Zustand aufweisen. Der Mietvertrag mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt (Comet) läuft ebenfalls zum Jahresende aus, was die Möglichkeit bietet, dem Wunsch des Mieters nach einer größeren Mietfläche zu einer zeitgemäßen, breitgefächerten und kundenorientierten Präsentation des Warenangebotes Rechnung zu tragen.

Aus vorgenannten Gründen ist beabsichtigt, die bestehende Bausubstanz abzubauen und auf dem Grundstück ein Nahversorgungszentrum mit einem

- Lebensmittelmarkt (E-Center)	ca.	1.500 m ²	Verkaufsfläche
- Getränkemarkt	ca.	400 m ²	Verkaufsfläche
- Textilmarkt	ca.	400 m ²	Verkaufsfläche
- Backshop	ca.	80 m ²	Verkaufsfläche
gesamt	ca.	2.380 m ²	Verkaufsfläche

und einem optimierten Stellplatzangebot von ca. 165 ebenerdigen Stellplätzen zu errichten.

Die exponierte, durch den bestehenden Markt bereits etablierte und verkehrstechnisch sehr gut erschlossene Lage des Grundstücks bietet damit beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Funktionsfähigkeit des geplanten Nahversorgungszentrums und sichert eine verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Es bindet Kaufkraft vor Ort und reduziert dadurch Verkehrsbewegungen zu entfernt liegenden Einkaufseinrichtungen.

Nachdem die geplanten Verkaufsflächen insgesamt deutlich über der Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO von ca. 800 m² liegen, war eine landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken durchzuführen. Diese Überprüfung gem. Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 20.11.02 hat ergeben, dass durch das Vorhaben nicht mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind. Inzwischen sind durch Umplanungen in der Aufteilung der Gesamt-Verkaufsfläche Abweichungen entstanden. Überprüft wurden im November 02 folgende Verkaufsflächen:

- Lebensmittelmarkt (E-Center)	ca.	1.700 m ²	Verkaufsfläche
- Getränkemarkt	ca.	450 m ²	Verkaufsfläche
- Shops	ca.	150 m ²	Verkaufsfläche
gesamt	ca.	2.380 m ²	Verkaufsfläche

Ein Neubau des Nahversorgungszentrums kann aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandels jedoch zu nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung führen. Aufgrund der Lage des Grundstücks im unbeplanten Innenbereich besteht ein Planungserfordernis zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit Schreiben vom 25.02.03 hat die Oskar und Bernd Pillenstein GbR als Vorhabenträger gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (i. V. m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) für das Grundstück Würzburger Str. 134 gestellt.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth, der momentan für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche darstellt, zu ändern.

Dem Antrag auf Einleitung wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 17.03.03 entsprochen. Die Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 96 und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XIV „Nahversorgungszentrum Würzburger Straße“ wurden gem. §2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Fürth vom 23.04.03 zusammen mit dem Zeitraum zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ortsüblich bekannt gemacht.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsänderung

Das Plangebiet liegt nördlich der Würzburger Straße (B 8) und südlich des Ruhsteinweges im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1463/8 und Teilflächen aus Fl.-Nr. 1401/646, 1463 und 1463/19 der Gemarkung Fürth.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung des Planblattes im Maßstab 1:5000 zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth vom 09.06.1972 stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche und Bahnanlage dar.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles handelt es sich planungsrechtlich um unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Bei einem Neubau des Nahversorgungszentrums bestehen aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandels und der Möglichkeit städtebaulicher Auswirkungen momentan nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Genehmigungsfähigkeit, sondern die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Ladengebiet“ ist erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist entsprechend die Darstellung als Sonderbaufläche „Ladengebiet“ notwendig.

4. Planungsrechtliche Daten für das FNP-Änderungsverfahren

4.1 Räumliche Bestandsaufnahme

4.1.1 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Das Gelände des Änderungsbereiches an der Würzburger Straße (B 8) ist nahezu eben.

Der nördliche Teil des Grundstückes ist mit erdgeschossigen Verkaufs-, Ausstellungs- und Werkstattgebäuden bebaut, der südliche Bereich wird als Kfz-Abstellfläche genutzt.

4.1.2 Erschließung

Individualverkehr

Der Änderungsbereich ist verkehrlich über die gut ausgebaute Würzburger Straße durch Zu- und Abfahrten im Richtungsverkehr sehr gut erschlossen.

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die auf der Würzburger Straße verkehrenden Buslinien 172 und 174 sowie die nahegelegene Eisenbahnstation Fürth-Unterfarnbach.

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist mit allen Medien (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekom) ausreichend erschlossen. Durch die geplante Nutzung entsteht kein höherer Bedarf.

4.2 Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Faktoren

4.2.1 Klima / Luft

Der Planungsbereich liegt im westlichen Teil des Fürther Stadtgebietes. Es gelten hier die allgemeinen Klimadaten des mittelfränkischen Raumes.

Das Klima zeigt hier wie in ganz Mittelfranken, sowohl maritime als auch kontinentale Einflüsse und wird außerdem stark bestimmt durch die Beckenlage Nürnberg-Fürths.

Die Niederschläge sind mit Jahresmittelwerten zwischen 600 und 700 mm relativ gering. Die hohen Lufttemperaturen im Sommer und die häufigen trockenen Winde aus südlichen Richtungen bedingen außerdem eine hohe Verdunstungsrate und damit niedrige Oberflächenabflüsse. Unter diesen trockenwarmen Bedingungen steigt der Verdunstungsanteil auf 70% der Niederschläge. Neben dieser Wassermangelsituation ergeben sich aus der Beckenlage im Rednitz-Pegnitz-Regnitz-Talsystem weitere klimatische Bedingungen, die entsprechend ihrer orographischen Situation modifiziert sind.

Insbesondere sind dies die starke Verminderung der Windgeschwindigkeit, die große Zahl von „Sonnentagen“ (über 25° C), häufig Tage mit Schwüle, hohe Luftfeuchtigkeit, mangelnder Luftaustausch und Inversionswetterlagen.

Vor allem in den Monaten Oktober bis Dezember kann es zu lang anhaltenden Inversionsausbildungen kommen, da im November-Dezember im Großraum Nürnberg-Fürth überwiegend östliche und südöstliche Winde mit einer Windgeschwindigkeit von 1,6 m/sec. vorherrschen.

Im Planbereich kommt es durch Hausbrand und der relativ hohen Verkehrsbelastung zu einer dementsprechend starken Schadstoffbelastung der Luft.

4.2.2 Lärm

Bei der Ermittlung der zukünftigen Lärmbelastung des Plangebietes ist die Vorbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der stark frequentierten Würzburger Straße und eventuell den Schienenverkehr auf der Bahnlinie Nürnberg – Erlangen zu berücksichtigen.

4.2.3 Boden / Altlasten

Unter der Oberflächenbefestigung (Asphalt und Beton in verschiedenen Mächtigkeiten) folgt eine im Mittel rund 1,2 m starke Auffüllung. Unterhalb der Auffüllung folgt der natürlich anstehende tragfähige Untergrund.

Der Untergrund des Geländes wird nach der Geologischen Karte von Bayern (Maßstab 1:25.000) von Blasensandstein aus gelben, grauen und braunen, mittelkörnigen Sandsteinen und z. T. von diluvialen Sanden als dünne Decke auf dem Blasensandstein aufgebaut.

Das Grundstück wurde seit Ende des 2. Weltkrieges gewerblich genutzt, der östliche Teil als Autohaus.

Eine durchgeführte orientierende Altlastenuntersuchung ergab bei den entnommenen Boden- und Bodenluftproben keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum ehemaligen Industrie- und Verkehrslandeplatz Hardhöhe wird darauf hingewiesen, dass vereinzelt noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden muss.

4.2.4 Wasser

Angaben über das Grundstück liegen nicht vor. Im Rahmen von Erkundungs- und Sondierungen für ein orientierendes Altlastengutachten konnte Grundwasser bis zu einer Bohrtiefe von 4,0 m unter Gelände nicht festgestellt werden.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

4.2.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Seltene und schützenswerte Pflanzenarten sind aufgrund der intensiven, gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das Gelände ist vollständig bebaut bzw. versiegelt.

4.2.6 Orts- und Landschaftsbild

Im Laufe der letzten Jahrzehnte ist auf dem Grundstück eine nicht schützenswerte Agglomeration von Verkaufs- und Werkstattgebäuden unterschiedlicher gestalterischer Ausprägung entstanden.

5. Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Grundsätzliche Zielsetzung

Neben der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus der gesamtplanerischen Situation folgende weitere stadtentwicklungsplanerische Zielvorstellungen und Planungserwägungen für dieses FNP-Änderungsverfahren:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines zeitgemäßen Nahversorgungszentrums unter Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der zukünftigen Nutzung,
- Ausbau der verbrauchernahen Versorgung der Wohngebiete nördlich der Würzburger Straße unter Nutzung der Standortgunst des bestehenden etablierten Lebensmittelmarktes in der exponierten, verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Lage an der Würzburger Straße,
- Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- städtebauliche und gestalterische Aufwertung der bestehenden Situation.

5.2 Berücksichtigung regionalplanerischer Ziele

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Bei dem geplanten Nahversorgungszentrum handelt es sich nicht um ein Einkaufszentrum. Nachdem die geplanten Verkaufsflächen insgesamt jedoch deutlich über der Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs.3 S. 3 BauNVO von ca. 800 m² liegen, konnten Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Gemäß der Bekanntmachung über die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und Bauleitplanung vom 06.07.92 wurde eine landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken erforderlich. Diese Überprüfung hat ergeben, dass durch das Vorhaben nicht mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind (s. Pkt. 1). Diese Ziele sind im überarbeiteten Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.04.03 dargestellt und durch den Regionalplan „Industrieregion Mittelfranken“ vom 01.07.1988 mit seiner 5. Änderung vom 01.10.2000 konkretisiert.

Da die Ziele des Regionalplanes auch die allgemeinen Ziele des Landesentwicklungsprogrammes umfassen, wird an dieser Stelle auf die räumlich konkreteren Ziele des Regionalplanes Bezug genommen. Nachfolgend werden durch den verwaltungsmäßigen Vollzug der Anpassungspflicht besonders diejenigen Ziele aufgeführt, die den Abwägungsrahmen für das Flächennutzungsplanverfahren abstecken:

Teil A - Überfachliche Ziele - A II Raumstrukturelle Entwicklung

- A II 3.1.1 Sozioökonomische Raumgliederung
„Der große Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden...“ Laut Begründung erfordert es hierzu u. a. der „Entwicklung günstigerer räumlicher Zuordnungsformen bzw. Verbesserung der Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen“.

A III Bevölkerung und Arbeitsplätze

- A III 2.1 Entwicklung der Bevölkerung
„..... Durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll insbesondere einer Abwanderung der Bevölkerung aus den kreisfreien Städten des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen entgegengewirkt werden.“ Laut Begründung ist hier u. a. die Verbesserung der notwendigen Versorgungsinfrastruktur gemeint.

A V Zentrale Orte

- A V 2.1 Gemeinsames Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen
„.... Innerhalb des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen soll ein System von unterschiedlichen Versorgungsschwerpunkten unterschiedlicher Qualität entwickelt werden....“

Teil B – Überfachliche Ziele - B IV Gewerbliche Wirtschaft

- B IV 2.5.1.4 Einzelhandel
„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.“

6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Da eine Bebauung, auch eine Neubebauung oder Nutzungsänderung grundsätzlich Funktionsänderungen für die in Anspruch genommenen Flächen mit sich bringen kann, wird auch in diesem FNP-Änderungsverfahren die geplante Ausweisung von Bauflächen bezüglich ihrer Umweltverträglichkeit überprüft.

6.1 Klima/Luft

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine tiefgreifende Auswirkung auf die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet.

Die vorgesehene Neupflanzung von Bäumen, die Schaffung von Pflanzflächen im Bereich der geplanten Stellplätze und die geplante Fassadenbegrünung wird zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation auf dem Grundstück führen. Im nachgeordneten Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dies durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden.

6.2 Lärm

Das Verkehrsaufkommen der geplanten Maßnahme wird sich im Verhältnis zur Bestandsnutzung (Lebensmittelmart und Autohaus) nur unwesentlich verändern.

Die gesamte verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt ausschließlich von der Würzburger Straße aus.

Eine Belastung der nördlich des Ruhsteinweges angrenzenden Wohnbebauung wird durch geeignete Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vermieden: lärmabschirmende Wirkung durch die Stellung des geplanten Gebäudes auf dem

Grundstück, Anordnung der Stellplätze und des Anlieferverkehrs auf der lärmabgewandten Seite, lärmgeschützte Unterbringung der Anlieferbereiche im Gebäude usw.

Inwieweit weitere Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlich sind, wird im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan geklärt.

6.3 Boden

Die Schaffung von Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sowie die Ausführung der Stellplätze in einem versickerungsfähigen Belag führt zu einer Verringerung des Versiegelungsgrades.

6.4 Wasser

Die Verringerung des Versiegelungsgrades (s. o.) führt zu einer Verbesserung des Wasserhaushaltes und einem geringeren Oberflächenabfluss mit der entsprechenden Entlastung des städtischen Kanalnetzes.

6.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante Durchgrünung der Stellplatzfläche und die Begrünung der Nord- und Ostfassade trägt als positiver Baustein zur Vernetzung der Grünflächen im urbanen Bereich bei.

6.6 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante erdgeschossige Nahversorgungszentrum mit einer zeitgemäßen Architektursprache ersetzt die beschriebene Agglomeration von Verkaufs- und Werkstattgebäuden unterschiedlicher gestalterischer Ausprägung und führt, zusammen mit der Durchgrünung der Stellplatzfläche und der Fassadenbegrünung zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

7. Zusammenfassende Abwägung

Die beabsichtigte Neubebauung des Grundstückes muss gegenüber anderen Belangen im Sinne des § 1 BauGB abgewogen werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich in einem vergleichbaren Maß bereits bebaut ist. Insofern stellt die beabsichtigte FNP-Änderung keine grundsätzliche Revision der Nutzung für diesen Bereich dar.

Die Erweiterung der geplanten Verkaufsfläche dient der Stärkung einer verbrauchernahen Versorgung der angrenzenden Wohngebiete.

Die beabsichtigte FNP-Änderung widerspricht nicht den im Regionalplan „Industrieregion Mittelfranken“ dargestellten fachlichen Zielen.

Im Rahmen der konkreten Planungen sind folgende Maßnahmen zur landschafts- und umweltverträglichen Integration der zukünftigen Nutzung zu beachten:

Durch Festsetzung von Baulinien, Bauhöhen und Baumpflanzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden.

Durch geeignete Vorkehrungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die angrenzende Wohnbebauung gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie vor Störungen und Belastungen geschützt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine Hinderungsgründe, da weder kartierte Biotop, noch andere wertvolle Strukturen beeinträchtigt werden.

Nach Abwägung der möglichen umwelterheblichen Faktoren überwiegen die Vorteile, die sich aus der Realisierung des Vorhabens für die Stadt ergeben.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da bei dem geplanten Vorhaben kein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird.

9. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Vorhaben stellt eine Funktion dar, die sich wesentlich von den in §2 bis 10 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungen unterscheidet. Deshalb ist die Ausweisung eines „sonstigen Sondergebietes“ im Sinne von §11 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt als Sonderbaufläche gem. Plan-zeichen 1.4. PlanZVO.

Da bei der Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan deren allgemeine Zweckbestimmung angegeben werden muss, wird diese Fläche im Planblatt als Sonderbaufläche mit dem Zusatz „Ladengebiet“ dargestellt.

10. Verfahrenshinweise

1. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 17.03.03 wurden die Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 96 sowie zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschießungsplan V+E Nr. XIV „Nahversorgungszentrum Würzburger Straße“ eingeleitet.
2. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.04.03 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.03 bis zum 12.05.03 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird in dem Zeitraum vom ... bis zum ... durchgeführt. Den Planunterlagen bzw. dem Entwurf des Erläuterungsberichtes ist das Schreiben des Stadtplanungsamtes vom ... beige-fügt.

Anhang:

Flächenbilanz FNP-Änderung Nr. 96

<u>Art der Darstellung</u>	<u>bish. FNP-Darst.</u>	<u>künftige FNP-Darst.</u>	<u>Veränderung</u>
gewerbliche Bau- fläche	0,81 ha		- 0,81 ha
Fläche für Bahn- anlagen	0,13 ha		- 0,13 ha
<u>Sonderbauflächen</u>		<u>0,94 ha</u>	<u>+ 0,94 ha</u>
gesamt	0,94 ha	0,94 ha	+/- 0,0