

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungs-termin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
			angen.	abgel.			
1	Bauausschuss	05.06.2002	X				
2	Bauausschuss	24.07.2002	X				
3	Bauausschuss	21.04.2004		X			1

Betreff

Gesamtfortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

Hier: Vorstellung und Übergabe der umfangreichen Abwägungsmaterialien

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
26.10.2004

Anlagen: FNP-Entwurf mit integriertem Landschaftsplan 15.10.2004
 Erläuterungsbericht Stand Oktober 2004
 Ordner mit Einzelabwägungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung Teilplan Ost
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Teilplan Ost
 frühzeitige Bürgerbeteiligung FNP-Gesamtfortschreibung
 Beteiligung der TÖB FNP-Gesamtfortschreibung

(Anlagen werden aufgrund des Umfangs in der Sitzung verteilt)

Beschlussvorschlag

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der vorliegende FNP-Entwurf einschließlich Erläuterungsbericht sowie die in der Anlage aufgeführten Einzelabwägungen werden zur eingehenden Prüfung in die Fraktionen und Stadtratsgruppen verwiesen.
3. Um Wiedervorlage in einer ganztägigen gemeinsamen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Januar 2005 wird gebeten. Hierbei soll der FNP-Entwurf sowie der dazugehörige Erläuterungsbericht gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beauftragt werden.

Sachverhalt

Zum bisherigen Verfahren

Der FNP-Vorentwurf mit integriertem Landschaftsplan wurde erstmals am 30.07.2001 dem Bauberrat vorgelegt und in dieser Sitzung zur Beratung in die Fraktionen und Gruppen verwiesen. Aufgrund der Kommunalwahlen wurde die Planung erst am 05.06.2002 erneut im Bauausschuss behandelt. Ein modifizierter Vorentwurf wurde am 24.07.2002 vom Bauausschuss für die frühzeitige Bürgerbeteiligung "freigegeben". Diese fand im Zeitraum vom 28.10.2002 bis 27.11.2002 statt.

Im Jahr 2003 wurde ein ausführlicher Erläuterungsbericht erstellt sowie Planinhalte und –darstellungen mit den bei der späteren Genehmigung bedeutsamen Abteilungen der Regierung von Mittelfranken diskutiert. Im Rahmen einer Vorabbeteiligung erstellten die zuständigen Sachgebiete der Regierung hierzu detaillierte Stellungnahmen, die der beiliegenden Einzelabwägung zur TÖB zugeordnet und an dieser Stelle bewertet und abgewogen werden.

Am 21.04.2004 nahm der Bauausschuss den nochmals modifizierten FNP-Vorentwurf (Stand: 02.04.2004) zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Beteiligungsverfahren wurde Ende Juli 2004 beendet. Im Rahmen einer in einer Veranstaltung des Bayerischen Bauernverbandes in Atzenhof wurde auch die Frist für die Abgabe nachträglicher Anregungen von einzelnen Bürgern / Landwirten auf diesen Termin verlängert; diese Stellungnahmen aus der Bürgerschaft wurden somit ebenfalls in das Abwägungsverfahren mit einbezogen.

Hinsichtlich des Abwägungsmaterials ist darauf hinzuweisen, dass der FNP "Teilplan-Ost" seinerzeit in die vorliegende Gesamtfortschreibung integriert wurde und die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange hierzu vorgebrachten Stellungnahmen aufrecht erhalten wurden und im Rahmen der Einzelabwägung ebenfalls geprüft werden. Hierdurch umfassen die beiliegenden Einzelabwägungen bereits im Jahr 2000 abgegebene Stellungnahmen zum FNP "Teilplan-Ost", die sich u. U. auch auf Planungsziele beziehen, die aufgrund der eingetretenen Entwicklung inzwischen überholt sind (z. B. Bereich IKEA).

Gleichermaßen wurde auch der zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung erstellte FNP-Vorentwurf vom 30.08.2002 daran anschließend für die Behördenbeteiligung in einigen Einzelheiten geändert oder ergänzt und hierdurch neuesten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst. Dieses Vorgehen entspricht § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB: "An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Abs. 2 (öffentliche Auslegung) auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt." Dasselbe gilt für die Beteiligung der Behörden.

Aufgrund zeitlicher Prioritäten wurden einzelne Bauleitplanverfahren aus der FNP-Gesamtfortschreibung herausgelöst. In den vergangenen zwei Jahren wurden die FNP-Änderungen IKEA, Nahversorgungszentren Vacher Str., Seeackerstr, Würzburger Str., Wohnbauflächenausweisung für den ehem. Grundigpark sowie die Feuerwache Fürth wirksam oder stehen kurz vor dem Abschluss (in Kürze Feststellungsbeschluss Höffner). Im Rahmen der o. g. FNP-Einzeländerungsverfahren wurden Bürger und die Träger öffentlicher Belange gleichermaßen beteiligt.

Zur Abwägung

Alle Stellungnahmen bzw. Anregungen sind im Hinblick auf die im Baugesetzbuch (BauGB) in § 1 Abs. 5 und 6 dargestellten öffentlichen und privaten Belange zu prüfen und müssen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Die in § 1a dargestellten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz sind hierbei ebenso einzubeziehen.

Unter Einbeziehung und Abwägung der zahlreich abgegebenen Stellungnahmen wurde der jetzt vorliegende FNP-Entwurf zur bevorstehenden Auslegung nochmals modifiziert.

Zu den Bauflächenpotenzialen

Vor dem Hintergrund der für den hiesigen Raum aufgrund externer Zuwächse (Zuzüge) möglichen Bevölkerungsentwicklung (siehe gesonderter Vorlage) kann aus Sicht des Baureferates – auch unter Würdigung der diesbezüglich vorgebrachten Einwendungen - auf die bisher aufgezeigten

Wohnbauflächenpotenziale zur Sicherung möglicher Entwicklungspotenziale nicht verzichtet werden.

Die im FNP-Entwurf dargestellten Bauflächenpotenziale sind erforderlich, da im Stadtgebiet Fürth aufgrund der Bedarfslage sowohl geeignete Flächen für Einfamilienhausgebiete und altengerechte Wohnanlagen als auch für Gewerbeflächen ausgewiesen werden müssen, um hierdurch insbesondere Bevölkerungsverluste zugunsten der Landkreisgemeinden vorzubeugen.

Ein erhöhtes Bauflächenpotenzial dämpft zumindest tendenziell das Baulandpreinsniveau und bietet Angebote für Haushalte der Gründungs- und Konsolidierungsphase. Aufgrund der in anderen Regionen oftmals wirtschaftlich eher schlechteren Situation profitierte die Stadt bisher auch immer noch durch arbeitsplatzbedingte Fernwanderungen. Das Baureferat hält daher aus Vorsorgegründen die in Aussicht genommenen zusätzlichen Bauflächen nicht nur für begründet sondern ausdrücklich auch für geboten.

Hinsichtlich der im FNP dargestellten Bauflächenpotenziale ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass diese durch den integrierten Landschaftsplan landschaftsgerecht gestaltet werden und hierbei sowohl ein umweltverträgliches Nutzungsgefüge als auch eine Sicherung der natürlichen Ressourcen gewährleistet werden kann.

Gleichwohl wurden - unter Berücksichtigung zahlreicher, auch seitens städt. Dienststellen vorgebrachter Stellungnahmen einzelne Bauflächendarstellungen zurückgenommen. So wurde z. B. zur Erhaltung eines wertvollen Streuobstbestandes die Wohnbaufläche B7 (Dahlienstraße) entsprechend reduziert und die Baufläche 29 (nördlich Alte Reutstraße) - ebenfalls zum Erhalt von Biotopstrukturen auf Gartengrundstücken, die eine Einbindung der geplanten Wohnbaufläche darstellen - reduziert. Aufgrund der im fraglichen Bereich vorliegenden Hochwasserproblematik musste auf die Ausweisung der Wohnbaufläche 22 im Bereich des Bucher Landgrabens an der Ronhofer Hauptstraße ganz verzichtet werden.

Im Umfang erheblich (ca. 50%) wurde auch die gewerbliche Bauflächendarstellung B9 (nördlich Veitsbronner Straße) verkleinert. Hierdurch können in erheblichem Umfang Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen vermieden werden.

Bilanztechnisch reduziert wurden die gewerblichen Bauflächen auch durch entsprechende Darstellung des Waldbestandes im Bereich der Fa. Dynamit Nobel sowie durch die erforderliche Ausweisung des Bereiches "Möbel Flamme" als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel.

Hinzugekommen ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche im Bereich der Stadelner Hard - hier handelt es sich aber nur um Bestandsdarstellung des gerichtlich festgestellten "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles" - sowie einer geringfügigen Arrondierungen der gemischten Bauflächen im Bereich Steinach.

Als weitere erhebliche Änderung der Flächenbilanz stellt sich die Darstellung von Teilen der Talräume als "Grünland" dar; dieses ist den Flächen für die Landwirtschaft zuzurechnen.

Im bisherigen Verfahren sind nachfolgende grundsätzliche Problembereiche erkennbar

- Pauschale Bedenken gegenüber Bauflächenausweisungen erfolgen sowohl von landwirtschaftlicher Seite (durch deren Interessenverbände sowie einzelne Landwirte) als auch seitens der Naturschutzverbände.

Wichtig für die Bewertung der grundsätzlichen Bedenken ist, dass eine FNP-Darstellung nicht bedeutet, dass die dargestellten Flächen tatsächlich bebaut werden müssen, sondern dass lediglich ein Potenzial aufgezeigt wird, das u. U. bei anhaltendem Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Die Grundstücksdisponibilität, d. h. die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist darüber hinaus hinsichtlich der Realisierungschancen von entscheidender Bedeutung.

Da der Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 1 BauGB 2004 spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung dahingehend zu prüfen ist, ob für die Darstellungen des FNP noch mit einer hinreichenden Realisierung zu erwarten ist, können des Weiteren die im FNP dargestellten Bauflächen ggf. bei einer erneuten Fortschreibung jederzeit verändert werden.

- Ein weiteres Konfliktpotenzial wird seitens der Landwirtschaft bei den im FNP-Vorentwurf zur Bürgerbeteiligung noch grün schraffiert und in den folgenden FNP-Entwürfen mit „T-Linie“ gemäß Planzeichenverordnung umrandet dargestellten "Flächen zur Entwicklung von Natur und Land-

schaft“ gesehen. Entgegen dem Wunsch aus dem Bereich der Landwirtschaft kann auf die Darstellung landschaftsplanerisch geeigneter ökologischer Ausgleichsflächenpotenziale keinesfalls verzichtet werden, da nach Stellungnahme der Regierung v. Mfr. bei Fehlen dieser landschaftsplanerischen Flächenpotenziale die Genehmigungsfähigkeit des Planes insgesamt in Frage gestellt wäre.

In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die FNP-Darstellungen lediglich behördenverbindlich sind, für den einzelnen Grundstückseigentümer aber keine direkte Bindungswirkung entfaltet. Insoweit hängt die Umsetzung des städtebaulichen Zieles, Natur und Landschaft zu entwickeln, auch hier von der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer ab (erforderlich sind Grundstücksverkauf oder dingliche Sicherung). Die überproportional ausgewiesenen Suchräume für “Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft” werden deshalb auch von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes unter der Prämisse akzeptiert, dass diese Suchräume lediglich informativen Charakter für eventuelle spätere Maßnahmen darstellen. Eine Reduzierung würde die Handlungsmöglichkeiten unnötig reduzieren und den Druck auf die verbleibenden Flächen und damit die Betroffenheit der Eigentümer erhöhen.

- Bei einigen wichtigen potenziellen Verkehrstrassen (sowohl Bahn als auch Strasse) steht deren Verlauf noch nicht genau fest.
Der Flächennutzungsplan ist – auch bzgl. der Darstellung geplanter Verkehrstrassen - nicht parzellenscharf. Die Festlegung der genauen Trasse bleibt dem nachgeordneten Planfeststellungsverfahren vorbehalten und ist daran anschließend nachrichtlich zu übernehmen.

Nachdem die sog. Westumgehung sowohl hinsichtlich der Linienführung als auch hinsichtlich des Realisierungszeitpunktes noch ungewiss ist, wird diese aufgrund der vorliegenden Beschlusslage (StR 29.01.2003) weiterhin als “Trassenführung in Prüfung” - dargestellt. Die diesbezüglich zahlreich vorgebrachten Einwendungen der “Bürgerinitiative Verkehr Fürth Nord-West e.V.” und weiterer Gruppen und Einzelbürger sind aufgrund der im Verkehrsentwicklungsplan erfolgten Prognosen und den damit verbundenen Zielsetzungen zurückzuweisen. Eine Entscheidung zur Realisierung wird damit nicht getroffen, sondern es erfolgt lediglich eine Offenhaltung und Sicherung eines Korridors gegenüber eventuell konkurrierenden Nutzungen.

Gegenüber dem FNP-Entwurf zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nochmals geändert wurde die Darstellung des sog. S-Bahn-Verschwenks. Aufgrund der noch bestehenden ablehnenden Beschlusslage wird angesichts des noch fehlenden Planfeststellungsbeschlusses die S-Bahn-Trasse abgeschwächt - nur als gestrichelte Planung - dargestellt.

Stellungnahmen der Behörden führten zu weiteren ergänzenden Plandarstellungen

Hinzugekommen sind u. a. die Ausweisung des Stadtwaldes als Bannwald und FFH-Gebiet, die FFH-Ausweisung des Zenntales, die nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmäler und Darstellung weiterer Versorgungsleitungen. Auf die vorliegenden Stellungnahmen der Fachdienststellen wurden auch die Darstellungen der Flächen für Wald, der Spiel- und Bolzplätze sowie die Darstellung einer Flugsicherungsanlage in Flexdorf abgestimmt.

Aufgrund vorliegender Anregungen wird die Grünflächenausweisung im Bereich südlich der Dresdener Straße mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten versehen und darüber hinaus ein weiterer Bereich südlich der bestehenden Dauerkleingartenanlage in Vach südlich der Obermichelbacher Str. diesbezüglich ausgewiesen.

Der Erläuterungsbericht wurde im Hinblick auf die o. g. Änderungen und sonstigen Hinweise ebenfalls dementsprechend überarbeitet.

Abschließende Hinweise zur Beschlussfassung

Auf eine Kurzfassung der Einzelabwägungen wird aufgrund des Umfangs in der vorliegenden Beschlussvorlage verzichtet. Die in der Anlage aufgeführten Einzelabwägungen werden in der Sitzung verteilt. Die Stellungnahmen zu den o. g. Verfahrensschritten sowie die jeweilige Bewertung und Abwägung mit Beschlussvorschlag sind der Einzelabwägung zu entnehmen und sind nach den Beratungen - beschlussmäßig getrennt nach Bau- und Umweltausschuss - nochmals aufzubereiten.

Aufgrund europarechtlicher Vorgaben wurde das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 durch die Baugesetznovelle 2004 (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau, in Kraft getreten am 20. Juli 2004) erheblich geändert. Nach den Überleitungs- und Schlussvorschriften können vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung förmlich eingeleitete Bauleitplanverfahren noch nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht werden. Das bedeutet jedoch, dass das Verfahren zur FNP-Gesamtfortschreibung vor dem 21.07.2006 abgeschlossen sein muss. Anderenfalls müsste das Verfahren aufgrund der jetzt auch für den FNP vorgeschriebenen integrierten Umweltprüfung mit allen Verfahrensschritten wiederholt werden.

Der vorliegende FNP-Entwurf einschließlich Erläuterungsbericht sowie die in der Anlage aufgeführten Einzelabwägungen werden zur eingehenden Prüfung in die Fraktionen und Stadtratsgruppen verwiesen.

Im Hinblick auf die gebotene zügige Verfahrensdurchführung wird um Wiedervorlage in einer ganztägigen gemeinsamen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Januar 2005 gebeten. Hierbei soll der FNP-Entwurf sowie der dazugehörige Erläuterungsbericht gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beauftragt werden. Auf diese Weise können die öffentliche Auslegung und weitere Gremienbehandlungen bis zum Ende des Jahres 2005 erfolgen, damit eine Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken vor dem o. g. Stichtag erreicht werden kann.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

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

III. Ref.-SpA

Fürth, 27.10.2004

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Schamicke

Tel.:
2656