

# **Erläuterungsbericht**

**zur**

**81. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Fürth  
für den Bereich**

## **„Grundig Park“**

**südlich der Straße „Am Europakanal“, südwestlich der Bahnlinie Fürth-  
Cadolzburg, entlang der südwestlichen Stadtgrenze, östlich von Flurstück Nr.  
178 in der Gemarkung Dambach**

**Bearbeitung: Planungsbüro Manfred Jupitz, Architekt BDA, Stadtplaner SRL  
Untere Kreuzgasse 31, 90403 Nürnberg  
in Kooperation mit  
Prof. Gerd Aufmkolk,  
Landschaftsarchitekten Werkgemeinschaft Freiraum  
Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg**

**Aufgestellt: März 2001  
Ergänzt Mai 2001, Juni 2001 und Mai 2002**

**Stadtplanungsamt Fürth**

**(Schöner)  
Dipl. Ing., Amtsleiter**

## **1. PLANUNGSANLASS UND ZIELSETZUNG**

Auf dem Grundstück befindet sich die ehemalige Grundig-Villa, heute Sitz der Max-Grundig-Stiftung.

Der ursprünglich Planungsgedanke, an dieser Stelle ein Hotel zu errichten, wurde aufgegeben. Im Hinblick auf die besondere Lage „im Grünen“ ist jetzt beabsichtigt, einen „Wohnpark“ für gehobene Ansprüche entstehen zu lassen. Die Bebauung soll aus Punkthäusern mit Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise bestehen.

Auf Antrag der Max-Grundig-Stiftung hat der Bauausschuss der Stadt Fürth am 09.03.2000 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen das Verfahren zur 81. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315b eingeleitet.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der künftigen Wohnbauflächen, der Flächen für Wald sowie des Immissionsschutzes gegenüber der Straße „Am Europakanal“.

Die Bauflächenausweisung dient vorwiegend einer - relativ – innenstadtnahen Wohnraumversorgung und soll damit einer Abwanderung in das Umland entgegenwirken.

Die Max-Grundig-Stiftung hat mit der Projektentwicklung die KIB Projekt GmbH, Nürnberg, betraut. Mit der Ausarbeitung der Bauleitpläne wurde das Planungsbüro Architekt Manfred Jupitz beauftragt. In Kooperation mit Prof. Aufmkolk von der „Werkgemeinschaft Freiraum“ wird im Rahmen der Bebauungsplanung in einem Grünordnungsplan die Eingriffsproblematik gelöst.

## **2. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS IM STATDTGEBIET**

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Dambach zwischen Main-Donau-Kanal und südlicher Stadtgrenze.

Er wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Am Europakanal“
- im Osten durch die Bahnlinie Fürth-Cadolzburg
- im Süden durch die Stadtgrenze und
- im Westen durch das Flurstück 178, Gemarkung Dambach

Der genaue Umgriff des Plangebietes ist aus dem Planblatt zur Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5000 ersichtlich.

## **3. GRÖSSE; DERZEITIGE NUTZUNG UND BESCHAFFENHEIT**

Der Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 5,7 ha. Die ehemalige Grundig Villa, ein Wohnhaus sowie weitere Nebengebäude befinden sich auf den Grundstücken des o.g. Bereichs (Gebäudebestand wird entfernt).

Eine Betonwand (Höhe ca. 2-5 m) bildet die nördliche Abgrenzung zur Straße „Am Europakanal“ und bleibt erhalten (Lärmschutz).

Das Gelände ist leicht modelliert und fällt vom Waldrand her ab.

Entsprechend dem Villencharakter ist das Grundstück außerhalb seiner bebauten Teile geprägt durch einen großen Ziergarten mit geschnittenen Rasenflächen, Beeten und altem Baumbestand. Bemerkenswert sind die Übergänge zum geschlossenen Hochwald mit schönen Laubbaum-Gruppen. Im östlichen Teil ist ein Obstgarten bestimmend. Die nördliche Abgrenzung zur Straße 'Am Europakanal' erfolgt überwiegend durch Fichten- und Blaufichten.

#### **4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN**

Die beabsichtigte Planung entspricht den unter dem Ziel A V 2.1 des Regionalplanes der Industrieregion 7 formulierten Zielen für das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/ Erlangen.

„Den stetigen Einwohnerverlusten durch Bevölkerungsabwanderung ... soll entgegengewirkt werden“ und „auf eine quantitative Verbesserung des Wohnflächenangebotes durch bedarfsorientierte Neuplanung von Wohngebieten soll hingewirkt werden“.

Damit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Übergeordnete Vorgaben stehen einer Darstellung des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche nicht entgegen.

Im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) ist der Planbereich als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ ausgewiesen. Es ist anzumerken, dass diese Ausweisung auf Grundlage der alten Landschaftsschutzausweisung erfolgte. In der neuen Landschaftsschutzverordnung vom 13.05.1998 ist der Grundig Park nicht mehr enthalten.

#### **5. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den Änderungsbereich überwiegend als private Grünfläche, Fläche für Wald und Sonderbaufläche (Hotel) i.S. des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar. Die bisher dargestellte Sonderbaufläche beträgt ca. 0,7 ha.

Entlang der Straße „Am Europakanal“ ist das Zeichen für Immissionsschutz dargestellt.

Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen gegenüberliegend , nördlich der Straße „Am Europakanal“, geprüft.

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Schutzzone III A) der Wasserfassung der Stadt Fürth.

#### **6. ZIELE UND LEITGEDANKEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und hierbei eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung i.S. des § 1 Abs. 5 BauGB vorzubereiten.

Bei der in Aussicht genommenen Siedlungstätigkeit soll insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden.

Durch die Wohnbauflächenausweisung soll die Grundlage für die Realisierung eines hochwertigen "Wohnparks" geschaffen werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind punktförmige Gebäude mit III-IV Geschossen vorgesehen, die jeweils ca. 8-10 Wohneinheiten (WE) beinhalten. Die Hauptwohnrichtung öffnet sich nach Süden und Westen. Zum Wald hin sind in lockerer Verteilung Einzel- und Doppelhäuser in II-geschossiger Bauweise vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt ca. 70-80 WE für ca. 200-250 Einwohner geplant.

Das vorgesehene Bebauungskonzept sucht die landschaftlichen Möglichkeiten im Sinne eines Wohnparks zu nutzen, damit ein grün geprägtes Wohnumfeld zu schaffen und Verbindungen zum angrenzenden Wald herzustellen. So gliedern Grünanger den Gesamtbereich, bilden interessante Binnenräume, die auch als Streifräume für die Kinder interessant sind. Die Bebauung hält Abstand zum Waldrand und den hier dominierenden Baumgruppen, Einzelbäume auf den Grundstücken und Teile des Obstgartens werden soweit als möglich integriert. Die bestehende Lärmbelastung auf das geplante Baugebiet im Einwirkungsbereich der Südwesttangente soll durch geeignete Schallschutzmaßnahmen verringert werden.

## 7. ERSCHLIESSUNG

- Äußere Verkehrserschließung:  
Die Südwesttangente und damit die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist auf kurzem Weg erreichbar.
- Innere Verkehrserschließung:  
Die innere Verkehrserschließung wird im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung konkretisiert. (Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass die bestehende Einfahrt auch künftig für die Individualerschließung des Gebietes genutzt wird. Eine ringförmige Erschließungsstraße mit platzartigen Aufweitungen und einem zusätzlichen „Stich“ dient der internen verkehrlichen Erschließung.)  
Private Stellplätze sind in Tiefgaragen oder Parkdecks bei den Geschosswohnungen vorgesehen, bei den Einfamilienhäusern (Carports, Garagen) werden sie direkt zugeordnet. Öffentliche Stellplätze sind an den Kehren vorgesehen. Fußwege bilden ein Netz, das mit dem bestehenden verknüpft ist.
- ÖPNV  
Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m – Eschenau), ebenso der Bahnhofpunkt "Alte Veste".
- Ver- und Entsorgung  
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurde gegenüber der geplanten Bebauung keine Einwände geäußert.

## **8. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

### **8.1 Klima und Luft**

Der Planbereich liegt am Rande des regionalen Grünzuges des Rednitztalraumes. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen Klimas aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Die mit jeder Bebauung und Nutzung verbundenen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet, wie lokale Temperaturerhöhung, Immissionen aus Heizungsanlagen und Verkehr sowie die lufthygienische Belastung und die damit verbundenen Auswirkungen von Beschaffenheit und Reinheit der Luft auf die Gesundheit des Menschen sind grundsätzlich möglich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können z.B. durch Festsetzungen zur Luftreinhaltung diese Beeinträchtigungen jedoch minimiert werden.

Durch die vorgesehene offene, stark durchgrünte Bebauung (Wohnpark) wird der Versiegelungsgrad und die damit verbundene Abstrahlungswärme minimiert und ebenso eine Barrierewirkung für den Luftaustausch vermieden. Die thermische und die lufthygienische Situation wird sich im fraglichen Bereich durch den hohen Vegetationsanteil (Bestand und Ergänzung) und im Zusammenhang mit dem angrenzenden Stadtwald nur unwesentlich und kaum messbar verändern.

### **8.2 Boden, Wasser und Altlasten**

Detaillierte Angaben über die geologische Beschaffenheit des Bodens bzw. des Grundwasserstandes liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Der geologische Aufbau wird im Plangebiet durch nacheiszeitliche Talfüllungen und den Blasensandstein bestimmt. Der Sand- bzw. lehmige Sandboden weist eine geringe Wasserkapazität auf und stellt von der Bodengüte einen mittleren Standort dar.

Der FNP-Änderungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Rednitztal. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der entsprechenden Verordnung ist in der weiteren Schutzzone die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten, ausgenommen bereits eingeleitete Verfahren sowie die Entwicklung von Bebauungsplänen aus wirksamen Flächennutzungsplänen.

Obwohl im o. g. Bereich seit dem 08.02.1991 im wirksamen FNP - zumindest für eine Teilfläche - eine Sonderbaufläche (Hotel) dargestellt ist, handelt es sich nach Überprüfung durch das für das Wasserrecht zuständige Ordnungsamt um eine Neuausweisung, die eine Ausnahmeregelung erfordert. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 4 VWSR wird in Kürze erteilt. Sie enthält die Auflage, dass die vorgesehenen Bauwerke nicht wesentlich in den Grundwasserkörper eingreifen dürfen, d.h. normale Keller (mit entsprechend dichten Wannen) sind zulässig, aber keine Tiefgaragen. Im übrigen sind die wasserrechtlichen Vorschriften, einschließlich der VWSR einzuhalten.

Für die Grundwasserergiebigkeit ist der Planbereich aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone III A bedeutend. Die geplante Bebauung ist unter Berücksichtigung der o. g. Ausnahmeregelung und der einschlägigen Bestimmungen genehmigungsfähig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Art und Maß der Bebauung erst im Bebauungsplanverfahren näher konkretisiert werden. Es ist beabsichtigt, dass der FNP vor Rechtskraft

des Bebauungsplanes wirksam wird und somit der fragliche Bebauungsplan Nr. 315b aus dem wirksamen FNP entwickelt werden kann.

Die mit der beabsichtigten Erschließung und Bebauung verbundene Versiegelung des Bodens stellt einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar; die Grundwasserneubildung wird vermindert.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Minimierung der Bodenversiegelung zu beachten. Infolge der beabsichtigten Bebauung ist jedoch mit keiner wesentlichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen.

Im Verdachtsflächenkataster der Stadt Fürth werden im fraglichen Bereich keine Altlasten dargestellt.

### **8.3 Lärmimmissionen und Lärmschutz**

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärm der Südwesttangente (tgl. ca. 25.000 KfZ) belastet.

Der von der Straße "Am Europakanal" ausgehende Dauerschallpegel wird durch die Immissionen der Südwesttangente bei weitem überlagert.

Mit der Immissionsschutzdarstellung wird im Flächennutzungsplan auf die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen hingewiesen.

Nach einer vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Sorge, Nürnberg werden die Orientierungswerte (nach DIN 18005) für den Nachtzeitraum ohne Abschirmmaßnahmen überschritten.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass durch aktive Lärmschutzvorkehrungen in Form einer Wand oder eines Walls mit einer Höhe von 5-7 m das Gebiet hinreichend geschützt und die Orientierungswerte eingehalten werden.

### **8.4 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Festgelegte Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, sowie schützenswerte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Auf dem Gelände liegen keine erhaltenswerten Biotope gemäß Stadtbiotopkartierung. Der unmittelbar angrenzende Waldbestand unterliegt nicht dem Bannwaldschutz. Er wird soweit als möglich erhalten und in den Wohnpark integriert bzw. durch Neupflanzung ersetzt.

Im nachfolgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sollen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, in denen u. a. die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume festsetzt und weitere Maßnahmen wie Waldrandbehandlung, Grünflächengestaltung, Versickerung, Begrenzung der Versiegelung u.a. geregelt werden.

#### **Randlage zum FFH-Gebiet:**

Als Nr. 6531-301 ist der Fürther und Zirndorfer Stadtwald auf der bayerischen Liste von FFH-Gebieten, die das europäische Schutzgebietsnetz "Natura 2000" bilden sollen nach Brüssel und Berlin gemeldet worden. Nach Artikel 6 Absatz 3 der FFH-Richtlinie "erfordern Pläne..., die ein solches Gebiet...erheblich beeinträchtigen könnten,... eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen."

Dabei erstrecken sich diese Bestimmungen auch auf Entwicklungen, die sich – wie in diesem Fall – zwar unmittelbar außerhalb des festgelegten FFH-Gebiets vollziehen, dieses aber erheblich beeinträchtigen könnten.

Auf Fürther Stadtgebiet befindet sich - insbesondere im Bereich der Felsenkeller der Patrizier Brauerei - ein geschütztes Fledermaushabitat.

In der Stadtbiotopkartierung ist hierzu ausgeführt, dass es sich hierbei im wesentlichen um einen Kiefernforst der in verschiedenen Bereichen (Felsenkeller) einen hohen Laubholzanteil (z. B. Eichen, Buchen, einzelne Linden) aufweist. Im Altbaumbestand befinden sich z. T. viele natürliche Höhlen.

Nachdem sich dieser Bereich vom o. g. FNP-Änderungsbereich in ca. 4 km Entfernung befindet, sind h. E. keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele zu befürchten.

Im Süden des Planungsgebietes grenzt der Zirndorfer Stadtwald. Dieser ist Bannwald und mit dem Fürther Stadtwald zusammen als FFH-Gebiet (Gebiets-Nr. 6531-301) gemeldet. Der Bereich "Alte Veste" liegt in ca. 450m Entfernung und wäre hinsichtlich der Fledermaus-Schutzziele relevanter.

Seitens des Landratsamtes Fürth wurde im Rahmen der TÖB bereits darauf hingewiesen, dass Beeinträchtigungen, die von einer erhöhten Freizeitnutzung im Wald ausgehen können, in der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden sind.

Dieser Hinweis wurde seitens des Bauausschusses am 11.07.2001 zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Analog zu den Planungen im Bereich Waldkrankenhaus könnten zur Unterstützung der Fledermäuse bei der Fassadengestaltung sog. Spaltenquartiere für Fledermäuse geschaffen werden. Die Fledermäuse würden hierdurch zusätzliche Sommerquartiere erhalten.

Nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde v. 19.11.01 sind mit der vorgesehenen FNP-Änderung keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten bzw. können diese durch die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und gegen übermäßige Waldnutzung verhindert werden. Analog zum Planbereich des "ehemaligen Waldkrankenhauses" wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 315b im Hinblick auf das angrenzende FFH-Gebiet eine "Verträglichkeitsabschätzung" vorgenommen.

## **8.5 Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a BauGB sind seit dem 01.01.01 Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Dazu erfolgt auf Grundlage der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Fürther Naturschutzkostenerstattungssatzung im Bebauungsplan und Grünordnungsplan eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung.

Nach einer überschlägigen Berechnung des beauftragten Landschaftsarchitekten kann der Eingriff weitestgehend im Bereich des Änderungsbereiches kompensiert werden. Entsprechende Ausgleichsregelungen werden im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens mit städtebaulichen Vertrag getroffen.

## 9. ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG

Durch die vorgesehene Wohnbauflächendarstellung wird jedoch ein zusätzliches Angebot im "obersten Segment" geschaffen, das anderenorts in Fürth kaum vorhanden ist. Dieses Angebot an Wohnbauflächen für einkommensstarke Bevölkerungsgruppen, rundet das vorhandene Baulandpotential im Stadtgebiet nach oben ab.

Die umweltschützenden Belange gem. § 1a BauGB werden berücksichtigt bzw. sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Waldflächen bleiben erhalten und werden nur an den Rändern in maßvollem Umfang zurückgenommen. Im Baugebiet wird der (prägende) wertvolle Baumbestand im Bebauungsplan erhalten und durch Pflanzgebote ergänzt.

Unter Beachtung landschaftspflegerischer, städtebaulicher und gestalterischer Belange, insbesondere der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, der Minimierung der Bodenversiegelung und einer großzügigen Durchgrünung werden die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen als nicht erheblich und ausgleichbar erachtet.

Durch die geplante Wohnnutzung wird sicherlich auch der Lebensraum für die Tierwelt eingeschränkt. Nachdem es sich bei dem Änderungsbereich um einen Randbereich bzw. Ausläufer des Stadtwaldes handelt – der durch eine starke Naherholungsfunktion geprägt ist - und das Grundigparkareal durch die vorhandenen Nutzungen auch bislang keine ungestörte Situation darstellte, wird die Mehrbelastung eher gering eingeschätzt.

Die regionalplanerische Forderung nach Berücksichtigung eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist, nachdem der fragliche Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wurde, nicht mehr abwägungsrelevant bzw. als Parzellenunschärfe zu betrachten und bei der Fortschreibung des Regionalplanes entsprechend der rechtskräftigen Landschaftsschutz-VO der Stadt Fürth abzuändern.

Darüber hinaus handelt es sich bei der fraglichen punktuellen Wohnbauflächendarstellung um eine Umwidmung einer Sonderbaufläche (Hotel), die bereits zum Teil bebaut ist. Ein qualitativ vergleichbares Wohnbauflächenpotenzial ist anderenorts nicht vorhanden.

Durch die Ausweisung eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wird der Stadt Fürth für die Bauleitplanung keine Abwägungsdirektive, sondern nur eine bindende Vorgabe vorgegeben, die kleinteilig durchaus Spielraum für eine planerische Abwägung bietet. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist lediglich ein besonderes Gewicht (das allerdings einer bauleitplanerischen oder fachplanerischen Abwägung unterliegt) einzuräumen. Nachdem nur ein Randbereich des Vorbehaltsgebietes für eine bauliche Nutzung überplant wird – im Waldbestand erfolgt kein Eingriff – , erscheint das Vorhaben unter Einbeziehung entsprechender (im Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrages / Durchführungsvertrages zu regelnder Ausgleichsmaßnahmen) vertretbar.

Entsprechend der Beschlusslage ist die gemeindliche Planungshoheit nicht durch die regionalplanerische Zielsetzung einzuschränken, zumal der angrenzende Stadtwald in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Der Konflikt zwischen der Lärmbelastung und den Anforderungen an gesundes Wohnen wird erkannt und mit der vorliegenden Planung bewältigt.

Die Umwidmung des Grundigparkareals erscheint unter den o. g. Prämissen verträglich.

## 10. VERFAHRENSHINWEIS

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 81 wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 315 b „Grundig Park“ durchgeführt.

Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung geschaffen. Dem in § 8 Abs. 2 BauGB enthaltenen Entwicklungsgebot wird entsprochen.

### Derzeitiger Verfahrensstand:

Einleitungsbeschluss durch den Bauausschuss  
am 09.03.2000

Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Fürth  
am 28.06.2000

Frühzeitige Bürgerbeteiligung  
vom 22.03.2001 bis 05.04.2001

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und städt. Dienststellen mit Schreiben vom 21.05.2001

Billigungsbeschluss durch den Bauausschuss  
Am 11.07.2001

Öffentliche Auslegung vom 24.08.2001 bis 28.09.2001

Nachdem gegenüber der geplanten Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Waldkrankenhauses massive Proteste geäußert worden sind, hat der o. g. Investor zum Schutz des südlich angrenzenden Fürther bzw. Zirndorfer Stadtwaldes nochmals seine Planung modifiziert.

Gegenüber dem öffentlich ausgelegenen FNP-Entwurf wird die vorgesehene Wohnbauflächenausweisung von 3,0 ha auf 2,6 ha reduziert. Die im wirksamen FNP dargestellte Fläche für Wald bleibt unverändert. Zwischen Wohnbaufläche und Waldfläche wird jedoch zusätzlich ein ca. 20 m breiter Grünflächenstreifen (z. T. mit lockerem Baum- und Strauchgruppenbestand) ausgewiesen. Durch diese "Pufferzone" können Beeinträchtigungen der Waldnutzung vermieden werden.

Nachdem sich der FNP-Entwurf (siehe o. g. Ausführungen) soweit geändert hat, dass davon die Grundzüge der Planung berührt sind, muss der vorliegende FNP-Entwurf einschließlich Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die entsprechenden innerstädtischen Dienststellen werden hierzu benachrichtigt und können erneut Stellung nehmen. Die Öffentlichkeit hat ebenfalls erneut Gelegenheit den Plan einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Vorgesehener erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 3 BauGB  
Durch den Bauausschuss am 05.06.2002.

Anhang:

Flächenbilanz in ha zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 81:

Art der Darstellung	bisherige Darstellung	künftige Darstellung	Veränderungen
Sonderbaufläche (Hotel)	0,70	0	- 0,70
Wohnbaufläche	0,00	2,60	+ 2,60
Grünfläche	3,30	1,40	- 1,90
Flächen für Wald	1,70	1,70	+ - 0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5,70</b>	<b>5,70</b>	<b>+/- 0,00</b>