

Vorlage zur Sitzung des Bauausschusses / Stadtrates am 05.06.2002 / 12.06.2002

Betreff: Flächennutzungsplanänderung Nr. 84 der Stadt Fürth für das Gebiet im Bereich des „Tucher Bräu KG - Areals“ (ehem. Patrizier Brauerei) zwischen der Schwabacher Straße, Herrnstraße, Dambacher Straße und der Fichtenstraße, Gemarkung Fürth.

hier: Feststellungsbeschluss

Anlagen: - Flächennutzungsplan Nr. 84 vom 20.11.2000 i. d. F. vom 21.01.2002;
- Erläuterungsbericht vom März 2001 i. d. F. vom Januar 2002;

- I. Die Fa. Tucher Bräu KG hatte im fraglichen Bereich in der Schwabacher Straße 106 bisher ihr Fürther Stammhaus mit Brauerei und Vertrieb.

Im Zuge der Konversion der ehemaligen „Johnson-Barracks“ im Süden des Fürther Stadtgebietes und z. T. auf Nürnberger Stadtgebiet hat die Fa. Tucher Bräu KG bereits ihre Logistik in die Tucherstraße verlegt.

Künftig sollen auch die restlichen Firmenteile an den neuen Standort verlagert werden.

Das damit freiwerdende (ehemals) gewerblich genutzte Gelände zwischen der Schwabacher Straße, Herrnstraße, Dambacher Straße und Fichtenstraße soll nach den Wünschen des Grundstückseigentümers (Fa. Tucher Bräu KG) zukünftig einer gemischten Nutzung bzw. einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Für die beabsichtigte Nachfolgenutzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu sind die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 84 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 467 (mit gleichzeitiger Aufhebung des Baulinienprojekts Nr. 222) erforderlich.

Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat deshalb mit Beschluss vom 29.05.2000 das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 84 eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr.13 der Stadt Fürth vom 28.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

In dem Zeitraum vom 13.07.2000 bis 31.07.2000 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 20.07.2001 gem. § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 06.02.2002 beschlussmäßig behandelt.

Der Bauausschuss hat die Änderung Nr. 84 des Flächennutzungsplanes einschließlich Erläuterungsbericht daraufhin gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Fürth vom 27.02.2002 wurde die Flächennutzungsplanänderung Nr. 84 einschließlich Erläuterungsbericht in dem Zeitraum vom 11.03.2002 bis zum 15.04.2002 öffentlich ausgelegt.

In diesem Zeitraum wurden lediglich vom „Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Fürth/Stadt“ Anregungen und Bedenken vorgebracht. Diese Anregungen und Bedenken werden - da es sich hierbei nur um einen Einwender handelt - im Rahmen der Beschlussvorlage behandelt, d. h. auf eine

ansonsten übliche Einzelabwägung wird verzichtet.

Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Fürth/Stadt, Alexanderstraße 18, 90762 Fürth:

Der Bund Naturschutz nimmt wie folgt Stellung (Zitat):

„Gegen die geplante Umwandlung des Gewerbegebietes bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Im einzelnen ist jedoch sehr wertvoller zusammenhängender Baumbestand vorhanden:

- an Böschungen an der Ecke Fichten-/ Dambacher Straße
- in der Parkanlage der ehemaligen Humbser - Villa (ausgedehnter sehr schöner Baumbestand).

Im gleichzeitig vorliegenden Bebauungsplan sind diese jahrzehnte alten Baumbestände nach Auffassung des Bund Naturschutz nicht ausreichend beachtet. Nachdem sich die wichtigsten Baumbestände des gesamten Geländes auf die o. g. genannten Flächen konzentrieren, sollen diese als Grünflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan ist dann entsprechend anzupassen.

Der Bund Naturschutz hält es nur dadurch für gesichert, dass der wertvolle Baumbestand auch wirklich erhalten wird. Dies ist gerade für die umgebenden Teile der dicht bebauten Fürther Südstadt, die sehr arm an Grünflächen sind, von besonderer Bedeutung.“

Behandlung:

Grundsätzlich sieht die Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth nicht die Wiedergabe bzw. Kennzeichnung kleinteiliger Vegetationsbestände vor. Deshalb wird im Rahmen der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Darstellung der kleinteiliger Vegetationsbestände abgesehen. Teile des Vegetationsbestandes befinden sich allerdings innerhalb des als Grünfläche - Spielplatz - dargestellten Bereiches.

Andererseits liegen dem Stadtplanungsamt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits konkrete textliche und zeichnerische Ausführungen für die Behandlung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematis vor. (Diese dürften dem Bund Naturschutz jedoch noch nicht bekannt sein, da der Bebauungsplanentwurf Nr. 467 noch nicht öffentlich ausgelegt hat !)

So ist festzustellen, dass die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege als zeichnerische und textliche Festsetzungen im Grünordnungsplan enthalten sein werden, der als Beiblatt in den Bebauungsplan integriert ist.

Als Ergebnis des durchgeführten Bewertungsverfahrens ergibt sich durch das geplante Vorhaben fast eine Verdoppelung des Gesamtwerts der Biotop- und Nutzungstypen. Aufgrund des erheblichen Unterschieds zwischen Bestands- und Planungswert kann festgestellt werden, dass kein Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen besteht, das über den Umfang der im Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen hinausgeht.

Unter Bezugnahme auf diese Ausführungen wird eine Darstellung des Baumbestandes im Flächennutzungsplan für nicht zweckmäßig erachtet. Eine detaillierte Prüfung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Der Einwand bzw. die Anregung des Bund Naturschutz in Bayern e. V. wird daher im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zurückgewiesen.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht soll nun die Flächennutzungsplanänderung Nr. 84 einschließlich Erläuterungsbericht beschlossen werden (Feststellungsbeschluss).

Den Verfassern von Anregungen und Bedenken ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.

Der Regierung von Mittelfranken ist die Flächennutzungsplanänderung Nr. 84 einschließlich Erläuterungsbericht gem. § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

II. Beschlussantrag: (siehe Beschlussvorlage)

III. In Abdruck an: - SpA-Pl/F Nr. 84, Ablage 61

IV. BvA zum BA / StR am 05.06.2002 / 12.06.2002

Fürth, den 23.04.2002
Baureferat