

Erläuterungsbericht

84. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Fürth
für das „Tucher Bräu KG - Areal“
zwischen der Schwabacher Straße, Herrnstraße, Dambacher Straße
und Fichtenstraße, Gemarkung Fürth.

Bearbeitung : Dipl.-Ing. (FH) Dieter Klaus
Aufgestellt: im März 2001;
Geändert / Ergänzt: im Juni 2001 (Fläche f. d. Gemeinbedarf - Kindergarten -);
im Juli 2001 (Hinweis auf UVPG);
im August 2001 (Hinweis auf Telekommunikationsanlagen, Datum des Regionalplanes,
Natur- und Landschaftsschutz);
im Januar 2002 (Grünfläche - Spielplatz -);

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -
Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
- 4. Planungsrechtliche Daten für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren**
 - 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. Boden
 - 4.2.3. Lärm
 - 4.2.4. Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.2.5. Orts- und Landschaftsbild
 - 4.2.6. Wasser
- 5. Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung**
 - 5.1. Grundsätzliche Zielsetzung
 - 5.2. Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Ziele
- 6. Prüfung der Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit**
 - 6.1. Klima / Luft
 - 6.2. Boden
 - 6.3. Lärm
 - 6.4. Natur- und Landschaftsschutz
 - 6.5. Orts- und Landschaftsbild
 - 6.6. Wasser
- 7. Zusammenfassende Abwägung**
- 8. Hinweise auf die verbindliche Bauleitplanung**
- 9. Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan**
 - 9.1. Bauflächen
 - 9.1.1. Wohnbauflächen
 - 9.1.2. Gemischte Bauflächen
 - 9.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf
 - 9.2. Grünflächen
- 10. Verfahrenshinweise**

Anlage: Flächenbilanz zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 84

1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

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

Mit Beginn der Konversion der ehemaligen „Johnson- Barracks“ im Süden des Stadtgebietes (Bebauungsplan Nr. 465) hat die Fa. Tucher Bräu KG ihre Logistik in die Tucherstraße verlegt.

Nunmehr 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 ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 467 (mit gleichzeitiger Aufhebung des Baulinienprojekts Nr. 222) erforderlich.

Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat hierzu mit Beschluss vom 29.05.2000 das Verfahren zur 84. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Der Beschluss zur 84. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr.13 der Stadt Fürth vom 28.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Fürther Südstadt, in fußläufiger Nähe zur Innenstadt und unmittelbar am Rand des Rednitztalgrundes.

Er wird umgrenzt:

- im Norden durch die Fichtenstraße,
- im Osten durch die Schwabacher Straße,
- im Süden durch die Herrnstraße und
- im Westen durch die Dambacher Straße.

Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 84. Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den Änderungsbereich zwischen der Fichtenstraße, der Schwabacher Straße, der Herrnstraße und der Dambacher Straße als gewerbliche Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Nördlich des Plangebietes, im Bereich zwischen der Dambacher Straße und der Turnstraße sind Wohnbauflächen und im Bereich zwischen der Turnstraße und der Schwabacher Straße sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - dargestellt (Staatliche Berufsschule I).

Östlich des Plangebietes, im Bereich zwischen der Fichtenstraße und der Salzstraße sind Wohnbauflächen und im Bereich zwischen der Salzstraße, der Holzstraße und der Herrnstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Südlich des Plangebietes, im Bereich zwischen der Herrnstraße, der Daniel-Ley-Straße, der Kaiserstraße und der Neumannstraße sind Wohnbauflächen dargestellt.

Westlich des Plangebietes, d. h. westlich der Dambacher Straße sind für einen (südlich gelegenen) Teilbereich Wohnbauflächen bzw. für einen überwiegenden (nördlich gelegenen) Teilbereich sind Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Darüber hinaus verläuft entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches die sog. weitere Schutzzone (Schutzzone III) der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Fürth, d. h. der gesamte Änderungsbereich befindet sich innerhalb der weiteren Wasserschutzzone. Entlang der westlichen Gebietsabgrenzung, d. h. im Bereich der Dambacher Straße, verläuft die sog. engere Schutzzone (Schutzzone II) bzw. im Bereich zwischen der Dambacher Straße und der Rednitz der sog. Fassungsbereich (Schutzzone I) der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Fürth.

Die Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal der infra fürth gmbh für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Fürth (Wasserschutzgebietsverordnung Rednitztal infra fürth - VWSR) ist am 27.01.2000 in Kraft getreten.

Weiterhin verläuft im Bereich der westlichen Änderungsbereichsgrenze, entlang der Dambacher Straße, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (hier: Rednitztalsystem). Die Verordnung über den Schutz von Landschaftsräumen im Gebiet der Stadt Fürth (Landschaftsschutzverordnung) ist am 26.06.1998 in Kraft getreten.

Für den Änderungsbereich gilt zudem das seit dem 09.02.1954 rechtsverbindliche 2. Deckblatt des Baulinienprojektes Nr. 222, das Festsetzungen zur Auflassung der Holzstraße sowie zur Aufhebung und Neufestsetzungen von Bau- und Straßenbegrenzungslinien enthält.

Diese Festsetzungsinhalte entsprechen jedoch nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten nicht mehr den Anforderungen der Bauleitplanung und sind daher als veraltet anzusehen.

Gleichzeitig soll daher mit der 84. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 467 auch das Baulinienprojekt Nr. 222 aufgehoben werden.

4. Planungsrechtliche Daten für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren

4.1. Räumliche Bestandsaufnahme

4.1.1. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6,24 ha.

Derzeit ist auf den Grundstücken des Änderungsbereiches der Firmensitz der Privatbrauerei „Tucher Bräu KG“ mit Brauhaus, Verwaltung, Lager und Auslieferung ansässig, d. h. der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird augenblicklich gewerblich genutzt. Im Südosten des Änderungsbereiches befinden sich zudem einige mehrgeschossige Wohngebäude.

Das im späten Jugendstil gebaute Sudhaus der ehemaligen Brauerei Humbser (Schwabacher Straße 106) mit seinem markant aufragenden kupferverkleidetem Zwiebelturm sowie der südlich anschließende langgestreckte viergeschossige Trakt ist in der Denkmalschutzliste der Stadt Fürth verzeichnet.

Das noch erhaltene erdgeschossige Nebengebäude der ehemaligen Humbser- Villa mit Tor und Sandsteinmauer aus der Renaissance (Dambacher Straße 49) ist ebenfalls in der Denkmalschutzliste aufgeführt.

Weiterhin sind Teilflächen im Südwesten des Änderungsbereiches in der Altlastenkartierung der Stadt Fürth erfasst.

Das Gelände des Änderungsbereiches fällt von ca. 296,5 m ü. NN. im Bereich der Schwabacher Straße auf ca. 293 m ü. NN. im Bereich der Dambacher Straße hin gleichmäßig ab.

Innerhalb des Änderungsbereiches, insbesondere entlang der Dambacher Straße, befindet sich ein umfangreicher und z. T. schützenswerter Altbaumbestand.

4.1.2. Erschließung

- Individualverkehrserschließung:

Die Individualverkehrsanbindung des Änderungsbereiches ist über die als Staatsstraße St 2242 klassifizierte Schwabacher Straße vorgegeben.

Eine fußläufige Verknüpfung ist außerdem über die umgebenden Straßenzüge wie Fichtenstraße, Herrnstraße und Dambacher Straße gegeben.

Über die Schwabacher Straße ist der FNP-Änderungsbereich grundsätzlich gut an das überregionale und regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. In Richtung Norden ist in ca. 400 m Entfernung der Innenstadtbereich bzw. in Richtung Süden in ca. 1.300 m Entfernung die Südwesttangente mit den weiterführenden Autobahnen erreichbar.

- ÖPNV- Erschließung:

Darüber hinaus ist der Änderungsbereich über den Hauptbahnhof Fürth in ca. 500 m Entfernung an die Bahnlinie Nürnberg / Würzburg, bzw. in ca. 550 m Entfernung an das U - Bahnnetz sowie mit der Haltestelle „Holzstraße“ der Buslinien Nr. 67, 173 und 178 der Verkehrsbetriebe an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- Ver- und Entsorgung:

Der Bereich zur 84. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist, da es sich hier nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen, sondern um bereits bebaute Bereiche handelt, an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

4.2 Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Faktoren

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen gem. § 1 Abs. 5 die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Nachhaltige Entwicklung umfasst danach den gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind all die Belange abwägungsrelevant, die unter § 1 Abs. 5 Nrn. 1. - 10. BauGB aufgeführt sind. Nach 7. sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

Durch den neu geschaffenen § 1a BauGB wurde eine zusammenfassende Regelung über die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der bauleitplanerischen Abwägung geschaffen.

Um dies beurteilen und berücksichtigen zu können ist zunächst die Ermittlung und Bewertung aller relevanten Umweltbelange erforderlich.

Die folgende Bestandsaufnahme orientiert sich in erster Linie an den sogenannten Umweltfaktoren, die für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit relevant sind und in den planerischen Abwägungsprozess (vgl. Kapitel 6 und 7) miteinbezogen werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bundestag am 05.04.2001 das „Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ verabschiedet. Der Bundesrat hat am 11.05.2001 den Vermittlungsausschuss angerufen. Von den anstehenden Vermittlungsverfahren sind aber die bauleitplanerisch relevanten Punkte nicht betroffen. Das Artikelgesetz soll nach dem Abschluss des Vermittlungsverfahrens voraussichtlich noch vor Beginn der Sommerpause 2001 in Kraft treten. Es wird deshalb schon jetzt und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen ist, ob für das neue Wohngebiet auf dem ehemaligen Tucher Bräu KG-Areal eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 36 Abs. 1 UVPG durchzuführen ist.

4.2.1. Klima / Luft

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des sog. Rednitztalraumes in relativer Nähe zur Innenstadt.

Mit seinen hohen Temperaturen (8° - 8,5°C Jahresmittel) und seinen geringen Niederschlägen (650 mm/Jahr) zeigt sich das Klima im Untersuchungsgebiet als trocken-warm.

Der Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen sorgt durch die starke Versiegelung seiner Böden zusätzlich für eine Erwärmung.

Schadstoffemissionen im Ballungsraum und entlang der gebündelten Verkehrsströme im Talraum der Rednitz tragen zu einer erheblichen Luftbelastung bei.

Durch die Abkühlung der Bodenoberfläche, vor allem in klaren, windschwachen Nächten, entsteht eine bodennahe Kaltluftschicht. Die von den steileren Seitentälern und unbewaldeten Talhängen zugeleitete Kaltluft sammelt sich in dem breiten und weniger stark geneigten Rednitzbecken. Zudem sind die breiten Auen der Rednitz mit ihren feuchten Wiesen- und Ackerböden selbst intensive Kaltluftproduzenten. Der Kaltluftabfluss im flachen Tal der Rednitz ist geringer als bei den steileren Seitentälern.

Insbesondere bei gehäuft auftretenden Inversionswetterlagen kann es zu austauscharmen Verhältnissen und einer erhöhten Schadstoffkonzentration im quer zur Hauptwindrichtung verlaufenden Rednitzbecken kommen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn durch zeilenförmige, relativ geschlossene Bebauung entlang der belasteten Straßen ein Luftaustausch über die Hänge zusätzlich unterbunden wird. Eine geschlossene Bebauung entlang der Talräume oder sogar in die Talräume hinein hat daher eine ausgesprochen negative Auswirkung auf den Luftaustausch.

Nichtsdestotrotz sorgen die unbebauten Talräume der Rednitz inmitten der stark versiegelten Großstadtbereiche für einen Luftaustausch, da auch zwischen den überwärmten Siedlungsbereichen und den kalten Freiflächen lokale Windsysteme auftreten.

4.2.2. Boden

Der FNP-Änderungsbereich ist bereits aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung hoch versiegelt. Die Bodenfunktionen sind kaum mehr intakt.

Angaben über die geologische Beschaffenheit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Im westlichen bzw. südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen.

Es handelt sich hierbei einerseits um die Verdachtsfläche Kennziffer 032.2, deren Abgrenzung gemäß aktuellen Untersuchungsergebnissen und andererseits um die Verdachtsfläche Kennziffer 032.3, deren Abgrenzung gemäß alten Akten / Plänen bekannt ist.

4.2.3. Lärm

Bei der Lärmbelastung sind die Verkehrsimmissionen von den angrenzenden Straßen - insbesondere der östlich des Änderungsbereiches verlaufenden stark frequentierten Schwabacher Straße - und die Lärmimmissionen durch Andienung der Wohn- bzw. gemischten Bauflächen zu berücksichtigen.

Bei der Schwabacher Straße handelt es sich um eine Staatsstraße (St 2242) mit einer für das Stadtgebiet in Nord / Süd- Richtung wichtigen Verkehrsbedeutung.

Die Lärmimmissionen betragen gem. Lärmkarte von 1994 der Stadt Fürth 75-79 dB(A).

Um dies im Hinblick auf die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend zu würdigen, wird der Bereich entlang der Schwabacher Straße als gemischte Baufläche dargestellt.

4.2.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Der fragliche Bereich ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan - entsprechend der bisherigen Nutzung - als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und größtenteils versiegelt.

Im westlichen Randbereich befindet sich entlang der Dambacher Straße ein umfangreicher Altbau- und Baumbestand. Dieser wurde im Juli 1999 durch das Landschafts- und Freiraumplanungsbüro Tautorat erfasst und bewertet. Der Bestand umfasst 159 Bäume (gemessen ab Stammumfang 60 cm in ein Meter Höhe) und ist größtenteils erhaltenswert.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken sollte beim vorliegenden Fall wie folgt verfahren werden:

Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Baumstandorte eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB (Naturschutzkostenerstattungsatzung - NKS) durchzuführen.

Da in diesem Fall das Baugebiet auch im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung (BSchV) liegt, ist für evtl. zu entfernende Bäume außerdem eine Befreiung von den Verboten der BSchV erforderlich. Der Umfang der Ersatzpflanzungen und die Höhe der Ausgleichszahlungen sind entsprechend der BSchV festzulegen.

Nach Auffassung der Regierung ist eine Verordnung die auf der Grundlage des Art. 12 Bay-NatSchG bestimmte Teile von Natur und Landschaft, in diesem Fall Bäume, besonders unter Schutz stellt, höher einzustufen als eine Satzung.

Angrenzend an den westlichen Änderungsbereich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes der am 29.06.1998 in Kraft getretenen Verordnung über den Schutz von Landschaftsräumen im Stadtgebiet Fürth. Durch die Planung wird jedoch nicht in das Schutzgebiet eingegriffen.

4.2.5. Orts- und Landschaftsbild

Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich um weitestgehend bereits bebaute Flächen, die topografisch von Osten nach Westen hin leicht abfallen.

Mit der Realisierung einer gemischten Bebauung und einer Wohnbebauung in diesem Bereich, ist auch ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, wobei die räumliche Lage und die Topografie hohe Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept stellen.

Hierbei ist aufgrund der denkmalpflegerisch bedeutsamen Umgebungsbebauung neben dem Erscheinungsbild in östliche Richtung auch das Orts- und Landschaftsbild in westliche Richtung zum Rednitztalraum hervorzuheben.

4.2.6. Wasser

- Wasserschutzzone

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

Die wasserrechtlichen Anforderungen der am 27.01.2000 in Kraft getretenen Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal der infra fürth gmbh für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Fürth (VWSR) sind in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

- Grundwasser

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in nordwestliche Richtung.

Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird in einer Untersuchung der Universität Erlangen (Prof. Rössner / Dr. Weller) als "hoch" eingestuft.

Westlich der Dambacher Strasse befinden sich aufgrund eines sanierungsbedürftigen LHKW-Schadens (Bodenluft und Grundwasser) im Bereich der Holzstraße / Herrnstraße Sanierungsbrunnen. Im Bereich der Amalienstraße / Dambacher Straße liegt nach Untersuchungen des Ordnungsamtes ebenfalls ein erheblicher LHKW- Untergrundschaden vor. Daraufhin wurde eine Stripanlage errichtet.

5. Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung

5.1. Grundsätzliche Zielsetzung

Aufgrund der Beendigung der gewerblichen Nutzung ergibt sich für die Nachfolgenutzung ein Planungsbedarf (planungsrechtliche Situation siehe Kapitel 3). Aus der gesamtplanerischen Situation heraus ergeben sich für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren folgende stadtplanerische Zielvorstellungen und Planungserwägungen:

- Die bestehenden Wohnbauflächen nördlich, südlich und auch westlich des Änderungsbereiches sollen so arrondiert werden, dass sich ein der Innenstadtlage und auch ein zu den Rednitztalauen hin angepasstes Erscheinungsbild ergibt.
- Zur Schwabacher Straße hin sollen mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen Nutzungsmöglichkeiten gestattet werden, die neben einer innenstadtnahen Wohnnutzung auch gleichzeitig eine innenstadtnahe, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulassen.
- Nutzung der Standortgunst, durch die Wohnbauflächenausweisung soll insbesondere die innenstadtnahe Wohnraumversorgung verbessert werden.
- Vermeidung von zusätzlichem Flächenverbrauch im land- und forstwirtschaftlichen Außenbereich im Stadtgebiet Fürth und in der Region.
- Bei der in Aussicht genommenen Siedlungstätigkeit soll insbesondere auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden. Aus diesem Grund sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen nach Osten hin, dem Umfeld entsprechend

in geschlossener verdichteter Bauweise und nach Westen zum Talgrund hin, entsprechend in offener Bauweise mit einem geringen Verdichtungsgrad festgesetzt werden. Hiermit soll auch die Inanspruchnahme von Grund und Boden minimiert werden.

- In Verbindung mit den Bereichen, in denen eine höhere bauliche Verdichtung geplant ist, sollen wohnumfeldbezogene Erholungsmöglichkeiten (z. B. Grün- und sonstige Freiflächen) in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden.
- Die bestehende Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Staatsstraße St 2242 „Schwabacher Straße“ soll durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zugunsten der Wohnnutzungen verringert werden.
- Mit der Ausweisung von entsprechenden Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten) soll insbesondere die innenstadtnahe und gebietsbezogene Infrastrukturversorgung sichergestellt werden.

5.2. Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Ziele

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Diese Vorgaben sind zum einen im überarbeiteten Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.03.1994 dargelegt und durch den Regionalplan 7 „Industrieregion Mittelfranken“ vom 01.10.2000 konkretisiert.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fachlichen Ziele für die Entwicklung des Landes.

Als im gegebenen Planungszusammenhang besonders relevantes Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist im neuen LEP von 1994 besonders hervorzuheben:

B II 1.6.: „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen

- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt;
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals militärisch genutzter Flächen verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert;
- die Möglichkeit der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt;
- Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen;
- die Erfordernisse flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt werden.“

Da die Ziele des Regionalplanes auch die allgemeinen Ziele des Landesentwicklungsprogramms umfassen, wird an dieser Stelle auf die räumlich konkreten Ziele des Regionalplanes Bezug genommen und auf die Darstellung sämtlicher Ziele des LEP verzichtet.

Nachfolgend werden durch den verwaltungsmäßigen Vollzug der Anpassungspflicht besonders diejenigen Ziele (Teil B: fachliche Ziele) aufgeführt, die den Abwägungsrahmen für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren abstecken:

- Natur und Landschaft, Landschaftliche Leitbild:

B I 1.1.: Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Wasserwirtschaft sowie der ökologischen Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden.

B I 1.2.: Im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen soll die natürliche Umwelt die natürliche Umwelt durch ein System von zusammenhängenden Grün- und sonstigen Freiflächen erhalten und gefördert werden. Der in Teilräumen der Region, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen festzustellenden Überlastung des Naturhaushaltes soll entgegengewirkt werden.

B I 1.4.: Durch Erhaltung der regionalen Grünzüge sollen der ökologische Ausgleich, insbesondere die Frischluftzufuhr, gesichert und Belange der Erholungsnutzung gewahrt werden.

- Natur und Landschaft, Schutz und Pflege wertvoller Landschaftsteile:

B I 2.1.: Als regionale Grünzüge soll u. a. das Rednitz-/ Regnitztal erhalten werden. Hier sollen Maßnahmen, welche die Funktion der regionalen Grünzüge beeinträchtigen vermieden werden.

- Siedlungswesen, Siedlungsstruktur:

B II 2.1.: Großvorhaben des Geschosswohnungsbaus sollen sich auf die zentralen Orte im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen konzentrieren.

B II 2.2.: Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsverorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden.

- Arbeitsmarkt, Arbeitsmarktausgleich:

B V 1.1.: Die Arbeitsmärkte Nürnberg / Fürth / Erlangen sollen bei gleichzeitiger Auflockerung der Branchenstruktur, vor allem zugunsten des Dienstleistungssektors, als Schwerpunkte der Arbeitszentralität gesichert werden.

- Erholung, Allgemeine Ordnungs- und Entwicklungsziele:

B VII 3.6.: Zusätzliche Park- und Grünflächen sollen insbesondere in den unterversorgten Gebieten des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen vorgehalten und bedarfsgerecht gestaltet werden.

- Technischer Umweltschutz, Lärm- und Erschütterungsschutz:

B XII 2.1.: In der Bauleitplanung und Verkehrsplanung der Gemeinden im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen sollen die Belange des Schutzes vor Verkehrslärm besonders berücksichtigt werden.

6. Prüfung der Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit

Da eine Bebauung grundsätzlich landschaftsökologische Funktionsverluste für alle in Anspruch genommene Flächen mit sich bringt, werden in diesem Flächennutzungsplanänderungsverfahren die beabsichtigten Darstellungen bezüglich der Umweltverträglichkeit geprüft.

6.1. Klima / Luft

Die geplante FNP-Änderung bewirkt keine nennenswerten Änderungen der klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet.

Schon jetzt kommt es im Planbereich durch Hausbrand, Industrie und der relativ hohen Verkehrsbelastung (Schwabacher Straße) zu einer starken Schadstoffbelastung der Luft.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann gewährleistet werden, dass es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation kommt.

Zum Talgrund hin ist eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung vorgesehen.

6.2. Boden

Konkrete Angaben zur Bodenbeschaffenheit liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind große Flächenanteile des derzeitigen Brauereigeländes bebaut oder asphaltiert und werden zu Lager- bzw. Stellplatzzwecken genutzt.

Im Hinblick auf eine zukünftig großzügige grünordnerische Wohnumfeldgestaltung kommt es hier eher zu einer Minderung der versiegelten Flächen.

Altlastenverdacht:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Altlastenverdacht zu konkretisieren und durch entsprechende Untersuchungsergebnisse und ggf. durchzuführende Sanierungsmaßnahmen sicherzustellen, dass für den betreffenden Bereich zukünftig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

6.3. Lärm

Zur Klärung der Immissionsproblematik ist ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens erforderlich.

Dieses Gutachten muss klären, in wieweit passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Schwabacher Straße erforderlich sind.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich eine Bebauung in geschlossener Bauweise positiv, d. h. lärm mindernd auf die dahinterliegende Bereiche auswirken wird.

6.4. Natur- und Landschaftsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Ausnahme der Baumstandorte eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB (Naturschutzkostenerstattungssatzung - NKS) durchgeführt.

Da in diesem Fall das Baugebiet auch im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung (BSchV) liegt, ist für evtl. zu entfernende Bäume außerdem eine Befreiung von den Verboten der BSchV erforderlich. Der Umfang der Ersatzpflanzungen und die Höhe der Ausgleichszahlungen sind entsprechend der BSchV festzulegen.

Nach Auffassung der Regierung ist eine Verordnung die auf der Grundlage des Art. 12 Bay-NatSchG bestimmte Teile von Natur und Landschaft, in diesem Fall Bäume, besonders unter Schutz stellt, höher einzustufen als eine Satzung.

Über eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, konkrete Baumschutzmaßnahmen und grünordnerische Maßnahmen - zusammengefasst in einem landschaftspflegerischen Begleitplan - ist zu gewährleisten, dass die Belange von Natur- und Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden.

6.5. Orts- und Landschaftsbild

Bei den zu überbauenden Flächen handelt es sich um einen bereits bebauten, derzeit gewerblich genutzten Bereich, der von Osten nach Westen hin leicht abfällt. Innerhalb des Änderungsbereiches, insbesondere entlag der Dambacher Straße, befindet sich ein umfangreicher größtenteils erhaltenswerter Altbaumbestand.

Mit der Realisierung einer überwiegenden Wohnbebauung in diesem Bereich ist auch ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild verbunden, wobei die räumliche Lage und die Topographie hohe Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept stellen.

Hierbei ist neben dem Erscheinungsbild in östliche Richtung, d. h. in Richtung Innenstadt auch das Orts- und Landschaftsbild in westliche Richtung, d. h. in Richtung Rednitztalgrund bzw. Dambacher Straße bedeutsam.

Eine „Einfügung“ in östliche Richtung ist aufgrund der im Bereich der Schwabacher Straße befindlichen z. T. denkmalgeschützten Umgebungsbebauung zu gewährleisten und eine „Einfügung“ in westliche Richtung in das Siedlungs- und Landschaftsbild ist im Hinblick auf das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet des Rednitztales sicherzustellen.

Diese Aspekte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über entsprechend differenzierte Festsetzungsinhalte zu berücksichtigen.

6.6. Wasser

Die beabsichtigte Nutzung ist in der weiteren Wasserschutzzone unter der Berücksichtigung von § 3 der Wasserschutzverordnung unproblematisch.

In den nachfolgenden Verfahren müssen die wasserrechtlichen Anforderungen konkretisiert werden.

7. Zusammenfassende Abwägung

Die beabsichtigte Änderung der Flächenausweisung von gewerblicher in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche muss gegenüber anderen Belangen i. S. des § 1 BauGB abgewogen werden.

Da es sich hierbei um eine Änderung der Bauflächenausweisung handelt, stellt die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine grundlegende Änderung der zukünftigen Zielsetzungen in diesem Bereich dar. Gleichwohl kann der Bereich (und auch das weitere Quartier) durch die vorgesehene „Wohnparknutzung“ aufgewertet werden.

Die Verlagerung der Brauerei aus der Innenstadtlage an den südlichen Stadtrand ist insbesondere aus der Sicht des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Gesamtsituation positiv zu sehen.

Durch den beabsichtigten Erhalt und Umnutzung des denkmalgeschützten Sudhauses (Erlebnisgastronomie o.ä.) wird ein Bezug zur bisherigen Nutzung hergestellt.

Durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen sind weiterhin innenstadtnahe, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die Bauflächenausweisung dient vorwiegend einer innenstadtnahen Wohnraumversorgung und wirkt damit einerseits einer Abwanderung junger Familien in das Umland entgegen und führt andererseits zur Schonung von peripheren Außenbereichsflächen.

Die geplanten gemischten Bauflächen, Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen liegen günstig zu innerstädtischen und regionalen Verkehrswegen.

Eine gute ÖPNV- Anbindung (DB, U- Bahn und Bus) ist ebenfalls gegeben.

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan 7 „Industrieregion Mittelfranken“ vorgegebenen fachlichen Zielen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich im Wesentlichen um einen bereits bebauten Bereich handelt und die Änderung mit den übergeordneten Planungen übereinstimmt, ist die Flächennutzungsplanänderung insgesamt vertretbar.

Die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen sind nicht erheblich und durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimierbar.

Die bestehenden Restriktionen (Lärmimmissionen und Altlasten) sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu untersuchen und durch geeignete Maßnahmen bzw. Festsetzungen zu lösen.

8. Hinweise auf die verbindliche Bauleitplanung

Die Beachtung von naturschutz- und landschaftspflegerischer sowie städtebaulicher und gestalterischer Belange, insbesondere die Einbindung des Baugebietes in vorhandene innerstädtische Baustrukturen und in die Landschaft, die Minimierung der Bodenversiegelung und eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes können durch entsprechende Festsetzungsinhalte in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in einer entsprechenden Grünordnungsplanung sichergestellt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf Anregung der Deutsche Telekom AG hin darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

9. Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan

9.1 Bauflächen

9.1.1. Wohnbauflächen

Der Bereich östlich der Dambacher Straße soll in einer Tiefe von ca. 60 bis 90 m zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden (Planzeichen 1.1. PlanzV).

9.1.2. Gemischte Bauflächen

Entlang der Schwabacher Straße soll ein Grundstücksstreifen in einer Tiefe von ca. 70 m zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden (Planzeichen 1.2. PlanzV).

9.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Der im südlichen Änderungsbereich geplante Kindergartenstandort wird zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - ausgewiesen (Planzeichen 4.1. PlanzV).

9.2. Grünflächen

Ein nördlich der Herrnstraße gelegener Grundstücksstreifen, der derzeit als „Straßenbeleitgrün“ genutzt wird, jedoch straßenverkehrsrechtlich nicht gewidmet ist, soll zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - dargestellt werden (Planzeichen 9. PlanzV).

Im Bereich der Dambacher Straße wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz - dargestellt.

10. Verfahrenshinweise

1. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 29.05.2000 wurde das Verfahren zur 84. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet.

2. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.06.2000 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.12.2000 bis zum 15.01.2001 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird in dem Zeitraum vom 20.07.2001 bis zum 17.09.2001 durchgeführt. Den Planunterlagen bzw. dem Entwurf des Erläuterungsberichtes ist das Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 20.07.2001 beigelegt.
5. Der Entwurf zur 84. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes vom 23.11.2001 und der dazugehörige Erläuterungsbericht vom März 2001 i. d. F. vom August 2001 wurden vom Bauausschuss am 06.02.2002 gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.
6. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. 4 vom 27.02.2002 wurde die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 11.03.2002 bis zum 15.04.2002 durchgeführt.

Anlage:

Flächenbilanz in ha zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 84:

Art der baulichen Nutzung	bisherige Darstellung	künftige Darstellung	Veränderungen
gewerbliche Bauflächen	6,10	0,00	-6,10
gemischte Bauflächen	0,00	3,24	+3,24
Wohnbauflächen	0,00	2,50	+2,50
Flächen für den Gemeinbedarf	0,00	0,24	+0,24
Grünflächen	0,00	0,26	+0,26
Straßenverkehrsflächen	0,14	0,00	-0,14
Gesamtflächen	6,24	6,24	+/-0,00