ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur
58. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Fürth
für den Bereich Ronhofer Hauptstraße,
Gemarkung Ronhof

Bearbeitung : Margarete Weidinger
Aufgestellt: im Juli 2003
Geändert am 22.10.2003

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -
Dipl.-Ing., Amtsleiter

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung ... 3
2. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ... 3
3. Größe, derzeitige Nutzung und Beschaffenheit des Änderungsbereiches ... 3
4. Übergeordnete Vorgaben ... 3
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation ... 4
6. Verfahrensziele und Leitgedanken der FNP-Änderung ... 4
7. Erschließung ... 4
8. Ver- und Entsorgung: ... 5
9. Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit ... 5
9.1 Klima und Luft ... 5
9.2 Boden und Wasser ... 5
9.3. Lärmimmissionen ... 6
9.4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ... 6
10. Geplante Darstellung ... 7
10.1. Wohnbaufläche ... 7
10.2. Grünfläche ... 7
11. Eingriffsregelung ... 7
12. ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG ... 7
13. Verfahrenshinweise ... 8

1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Im Bereich der Ronhofer Hauptstraße / Seeacker Straße zeichnet sich eine bauliche Entwicklung ab, der mehrere Bauwünsche vorausgingen.

Durch Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des betreffenden Gebietes geleitet und gesichert werden. Hierbei werden im Flächennutzungsplan (Änderungsnummer 58) Wohnbau- und Grünflächen ausgewiesen. Der ursprünglich am 01.04.1992 zur FNP-Änderung Nr. 58 beschlossene Bereich wurde auf eine Fläche von ca. 0,8 ha reduziert, da die damaligen Zielvorstellungen sich nicht umsetzen ließen.

Durch die geplante Bebauung nördlich der Ronhofer Hauptstraße in Richtung Kronach wird mit der südlich der Ronhofer Hauptstraße bereits bestehenden Bebauung der Ortsrand von Ronhof einheitlich abgerundet und der Siedlungskörper städtebaulich eindeutig definiert; ein „Zusammenwachsen“ der Ortsteile Kronach und Ronhof soll vermieden werden. Die beiden Ortsteile sollen weiterhin durch deutlich erkennbare Grünflächen getrennt bleiben und in ihrer Struktur als geschlossene Siedlungskörper erscheinen.

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat am 01.04.1992 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350b einzuleiten und den wirksamen Flächennutzungsplan für dieses Gebiet entsprechend zu ändern.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Ronhof.

Er wird umgrenzt:
- im Nordosten durch den Bucher Landgraben,
- im Südosten durch die Seeacker Straße,
- im Südwesten durch die Ronhofer Hauptstraße und
- im Nordwesten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 58. Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

3. Größe, derzeitige Nutzung und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,81 ha.

Derzeit befinden sich auf der Fläche des Änderungsbereiches ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

Westlich und nördlich des Plangebietes, sieht der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“ vor.

Im Nordosten befindet sich der Bucher Landgraben, der in der am 29.06.1998 in Kraft getretenen Verordnung über den Schutz von Landschaftsräumen im Gebiet der Stadt Fürth unter Landschaftsschutz steht.

Östlich und Südlich des Änderungsbereiches ist die Seeacker Straße und die Ronhofer Hauptstraße als „Verkehrsfläche“ und die südlich der Ronhofer Hauptstraße sowie östlich der Seeackerstraße angrenzenden Wohngebiete als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der FNP-Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des wirksamen FNP (Verfahrensstand: frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 28.10.2002-27.11.2002) stellt den o. g. FNP-Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche mit angrenzenden Grünflächen dar.

6. Verfahrensziele und Leitgedanken der FNP-Änderung

Ziel der Flächennutzungsänderung Nr. 58 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Verwirklichung einer nachhaltigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdenden baulichen Nutzung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB. Bei der in Aussicht genommenen Siedlungstätigkeit soll insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden.
Im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung wird der fragliche Bereich aus der FNP-Gesamtfortschreibung herausgelöst und als FNP-Einzeländerungsverfahren weitergeführt.

Verfahrensziele:

- Die bauliche Entwicklung und Wohnraumversorgung in diesem Bereich in einen städtebaulich verträglichen Rahmen zu fassen und gleichermaßen die Ziele der Stadtentwicklung und Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

- Eine wirtschaftliche Auslastung der bestehenden Erschließung

- Stärkung des bestehenden Ortsteiles durch sinnvolle Abrundung der Wohnbauflächen und Verbesserung der räumlichen Gliederung durch Maßnahmen der Grünordnung.

- Des Weiteren soll – basierend auf den landschaftsplanerischen Zielsetzungen der FNP-Gesamtfortschreibung – durch Darstellung von „Grünflächen“ im Umfeld des Bucher Landgrabens die Grundlage für landschaftsfördernde und –erhaltende Maßnahmen geschaffen werden. Diese wurden bereits im Ökologisches Entwicklungskonzept der Städte Nürnberg/Fürth/Erlangen von 1990 entwickelt.

7. Erschließung

- Individualverkehrserschließung:

Die Individualverkehrsanbindung des Änderungsbereiches ist über die Ronhofer Hauptstraße gegeben.

Im weiteren Verlauf erfolgt über die Seeacker Straße die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. In Richtung Nordosten führt diese in die Gründlacher Straße, die Poppenreuth und Sack/Bislohe erschließt bzw. in Richtung Südwesten mit Anschlussstelle Ronhof eine Anbindung an das Autobahnnetz (Frankenschnellweg, A 73) bietet.

- ÖPNV- Erschließung:

Der Änderungsbereich ist durch die Buslinien Nr. 179 (Haltestelle Ronhofer Hauptstraße) sowie die Buslinie Nr. 178 (Haltestelle Ronhofer Schleife) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

8. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

9. Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit

Der Bereich zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes integriert einen Teil des unter Landschaftsschutz stehenden Bucher Landgrabens.

Um die Belange zum Landschaftsschutz zu berücksichtigen, sollte ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes im Bereich des Schutzgebietes „Bucher Landgraben“ geschaffen werden. Hierzu wird eine Teilfläche des Änderungsbereiches als „Grünflache“ dargestellt.

Einzelheiten hierzu bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

9.1 Klima und Luft

Der Bucher Landgraben und die zwischen Kronach und Braunsbach daran angrenzenden Freiflächen stellen auf Grund der häufig vorkommenden nächtlichen Regionalwinden aus Osten eine wichtige Belüftungsschneise für das östliche Stadtgebiet dar. Auf Grund der Lage und der Größe des Änderungsbereiches ist allerdings eine nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen Klimas nicht zu erwarten.

Der mit jeder Bebauung und Nutzung von Gebäuden verbundenen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet, wie lokale Temperaturerhöhung, Immissionen aus Heizungsanlagen und Verkehr sowie der lufthygienischen Belastungen vor Ort, werden jedoch auch hier auftreten.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes sind diese Auswirkungen jedoch als gering einzustufen.

9.2 Boden und Wasser

Der FNP-Änderungsbereich ist bisher nicht versiegelt

Konkrete Angaben zur Bodenbeschaffenheit liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Im Arten und Biotopschutzprogramm der Stadt Fürth wird der Änderungsbereich als wechselfeuchter bis mäßig feuchter Boden mit vorrangiger Arten- und Bodenschutzfunktion gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes wird mittig von der ehemaligen Bahntrasse der "Ludwig-Süd-Nord-Bahn" durchschnitten.
Es wird auf mögliche Bodenbelastungen hingewiesen und darauf, dass der natürliche befestigte Untergrund dort entsprechend tiefer liegen könnte. Da kein hinreichend konkreter Altlastenverdacht für diesen Streckenabschnitt vorliegt, ist die Fläche nicht Im Verdachtsflächenkataster der Umweltplanung enthalten. Es wird auf eine Prüfung in den nachgeordneten Verfahren verwiesen.

Das Gebiet liegt in einer Zone mit erhöhtem Kontaminationsrisiko des Grundwassers. Die mit der beabsichtigten Bebauung verbundenen Versiegelung des Bodens stellt ebenfalls einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, die Grundwasserneubildung wird dadurch vermindert.

Mit der geplanten Darstellung der Wohnbaufläche ist jedoch, da es sich um eine geringe Anzahl von geplanten Gebäuden handelt, mit keiner wesentlichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan soll Niederschlagswasser weitgehend in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden und somit eine Grundwasserneubildung ermöglicht werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Herstellung einer artenreichen Wiese mit strukturgebenden Feldgehölzen) führen gegenüber der bestehenden Situation zu einer wesentlichen Verbesserung des Bereiches. Sie fördern die oben erwähnte Arten- und Biotopschutzfunktion des Bucher Landgrabens, dienen der Eingrünung des Ortsrandes und bilden einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft.

9.3. Lärmimmissionen

Der Änderungsbereich befindet sich derzeit noch in der Lärmschutzzone Ca des Nürnberger Flughafens und in der Nähe zum Frankenschnellweg.
Im Rahmen der Neufassung des Landesentwicklungsprogramms ist die Lärmschutzzonenkarte neu berechnet worden. Danach liegt das Planungsgebiet zukünftig knapp außerhalb der Ca-Zone.
Da sich aber die Lärmeinwirkung an der Schutzzonengrenze ohnehin nicht schlagartig verringert, sollte die Immissionsproblematik dennoch in den nachgeordneten Verfahren geprüft werden.
Zur Klärung der Immissionsproblematik ist daher die Erstellung entsprechender Gutachten erforderlich, die zudem klären müssen, in wieweit passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind.

9.4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der integrierte Teil des Landschaftsschutzgebietes sowie weitere schützenswerte Landschaftsbestandteile werden nicht überplant. Auf dem Gelände liegen keine erhaltenswerten Biotope gemäß Stadtbiotopkartierung.

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 festgesetzt und weitere Maßnahmen wie Grünflächengestaltung, Versickerung, Begrenzung der Versiegelung u.a. geregelt werden.

10. Geplante Darstellung

Entsprechend der Beschlusslage soll der Änderungsbereich künftig als „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ dargestellt werden.

10.1. Wohnbaufläche

Eine Teilfläche des Änderungsbereiches soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Diese Ausweisung entspricht den im Umfeld bereits dargestellten Nutzungen und soll die Grundlage für die geplante Ortsabrundung bilden.

10.2. Grünfläche

Die Restfläche soll als Grünfläche dargestellt werden. Das in der Grünfläche integrierte Landschaftsschutzgebiet wird wie unter Punkt 9 beschrieben mit dem Planzeichen Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

11. 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 Kostenerstattungssatzung im Bebauungsplan und Grünordnungsplan eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung.
Nach einer überschlägigen Berechnung kann der Eingriff im Bereich des Änderungsbereiches (entlang des Bucher Landgrabens) kompensiert werden.
Entsprechende Ausgleichsregelungen werden im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens mit städtebaulichen Vertrag getroffen.

12. ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung entspricht den übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und führen zu keinen nachhaltigen Konflikten mit naturschutzrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange. Mit der dargestellten Grünfläche und der Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes werden wertvolle Landschaftsteile erhalten bzw. nachhaltig geschützt.

Durch die vorgesehene Wohnbauflächendarstellung wird der Ortsrand von Ronhof sinnvoll abgerundet und Baulandpotenzial für bauwillige Ronhofer Familien geschaffen. Auf Grund der geringen Ausdehnung der dargestellten Wohnbaufläche bleiben die mit jeder Bebauung entstehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft in einem verträglichen Maße vertretbar.

Die umweltschützenden Belange gem. § 1a BauGB werden berücksichtigt bzw. sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen (ökologische Aufwertung des Bucher Landgrabenbereichs) sowie der damit verbundenen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft werden die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen als nicht erheblich und ausgleichbar erachtet.

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

13. Verfahrenshinweise

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 58 wurde zunächst im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 b begonnen. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich für das Bebauungsplanverfahren noch Regelungsbedarf hinsichtlich der Altlastenfrage wegen der ehemaligen Bahntrasse und bezüglich des Überschwemmungsgebietes des Bucher Landgrabens. Das FNP-Änderungsverfahren wird nun zeitlich vorgezogen durchgeführt.
Dem in § 8 Abs. 2 BauGB enthaltenen Entwicklungsgebot wird entsprochen.

Derzeitiger Verfahrensstand:

Einleitungsbeschluss durch den Bauausschuss
am 01.04.1992

Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Fürth
am 08.05.1992

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
vom 12.09.2002 bis 10.10.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
vom 09.05.2003 bis 16.06.2003

Anhang:

Flächenbilanz in ha zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 58:

Art der Darstellung	bisherige Darstellung	künftige Darstellung	Veränderungen
Fläche für die Landwirtschaft	7,5	0,0	- 7,5
Wohnbaufläche	0,0	5,0	+ 5,0
Grünfläche	0,0	2,5	+ 2,5
Gesamtfläche			**+/- 0,00**