

**Vorlage zur Sitzung
des Bauausschusses
am 17.03.2003
des Stadtrates
am 26.03.2003**

Betreff: Feststellungsbeschluss zur 81. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth für den Bereich "Grundig Park" südlich der Straße "Am Europakanal", Gemarkung Dambach

Anlagen:

- FNP-Änderung Nr. 81 (Stand 14.05.2002)
- Erläuterungsbericht i. d. F. vom Mai 2002

- I. Die Max Grundig-Stiftung bzw. die von ihr beauftragte Entwicklungsgesellschaft (KIB) will den o. g. Bereich, der seit dem 08.02.1991 im wirksamen FNP als Grünfläche (Parkanlage) sowie Sonderbaufläche (Hotel) dargestellt ist, einer hochwertigen Wohnnutzung zuführen. Mit Schreiben vom 07.04.1999 wurde hierzu seitens der Max Grundig-Stiftung ein Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt und hierbei auch die Zahlung eines entsprechenden Infrastrukturbeitrages zugesichert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 09.03.2000 die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes des SpA vom 08.02.2000 die Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausweisung als Wohnbaufläche) und das Verfahren für einen Bebauungsplan durchzuführen. Mit den Planungsarbeiten beauftragte der Investor das Planungsbüro Manfred Jupitz in Kooperation mit der Werkgemeinschaft Freiraum (Prof. Aufmkolk).

In dem Zeitraum vom 22.03.2001 bis 05.04.2001 wurde für die o. g. FNP-Änderung Nr. 81 und für das Bebauungsplanverfahren Nr. 315b (i. V. mit einem Durchführungsvertrag) gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Anschließend wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange zur o. g. FNP-Änderung mit Anschreiben vom 21.05.2001 gem. § 4(1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 11.07.2001 den Entwurf zur 81. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth einschließlich Erläuterungsbericht gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Erläuterungsbericht wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Fürth vom 15.08.2001 in der Zeit vom 24.08.2001 bis einschließlich 28.09.2001 öffentlich ausgelegt.

Zur Verbesserung des Schutzes des südlich angrenzenden Fürther bzw. Zirndorfer Stadtwaldes erfolgte jedoch anschließend eine nochmalige Modifikation der Planung. Gegenüber dem öffentlich ausgelegenen FNP-Entwurf wurde hierbei 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 wurde 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.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 04.12.2002 diese Änderung gebilligt und - nachdem sich der FNP-Entwurf soweit geändert hat, dass davon die Grundzüge der Planung berührt sind - beschlossen, den überarbeiteten FNP-Entwurf vom 14.05.2002 einschließlich Erläuterungsbericht (Stand Mai 2002) gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 24.01.2003 bis zum 24.02.2003 wurden nachstehende Anregungen vorgebracht:

Bund Naturschutz in Bayern Kreisgruppe Fürth Stadt (Nr. 74):

Der Bund Naturschutz lehnt die FNP-Änderung trotz der durchgeführten Modifizierung ab, da sie gegen wichtige Grundsätze der Umweltvorsorge verstößt und folgende Widersprüche enthält:

1. Verstoß gegen die geltende Wasserschutzverordnung:

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. Von den Ausnahmetatbeständen der Verordnung (Wohl der Allgemeinheit, unbillige Härte) trifft offensichtlich keiner zu.

Der Schutz des Grundwassers und die Erhaltung einer ausreichenden Grundwasserneubildung müssen nach Auffassung des Bund Naturschutz Vorrang vor einer profitablen Grundstücksverwertung eingeräumt werden, da die Umgebung der Fürther Wasserefassung bereits heute überwiegend dicht bebaut ist.

Behandlung:

Ähnlich lautende Einwendungen wurden bereits anlässlich des erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschlusses seitens des Bauausschusses am 05.06.2002 zurückgewiesen. Nach Überprüfung durch das Ordnungsamt handelt es sich um eine Neuausweisung, die einer Ausnahmegenehmigung erfordert. Seitens des Ordnungsamtes wurde diese mit Bescheid vom 19.11.2001 erteilt. Demnach ist unter Beachtung von Auflagen (die vorgesehenen Bauwerke dürfen nicht wesentlich in den Grundwasserkörper eingreifen, d.h. normale Keller - mit entsprechend dichten Wannen - sind zulässig, aber keine Tiefgaragen) die Wohnbauflächenausweisung zulässig.

Die diesbezüglichen nochmaligen Einwendungen des Bund Naturschutz werden somit zurückgewiesen.

2. Eingriff in den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand, insbesondere im äußersten westlichen Teilbereich:

Insbesondere im o. g. Bereich wird jegliche Bauflächendarstellung abgelehnt, da hier ein noch immer zu geringer Abstand zu dem bis zu 20 m hohen Baumbestand besteht und darüber hinaus allein durch die Bautätigkeit eine erhebliche Schädigung der Baumbestände zu befürchten sei. Hinzu kommt, dass die Besonnung der Gebäude stark eingeschränkt wäre und sehr bald Beschwerden der Bewohner über zu viel Schattenwurf auftreten würden. Nach Auffassung des Bund Naturschutz wäre zu erwarten, dass weitere nachträgliche Reduzierungen der Baumbestände erfolgen.

Da diese Ausweisung zur Wohnungsversorgung in der Stadt Fürth nicht erforderlich ist, besteht keine ausreichende Begründung für die zu erwartenden Eingriffe in wertvolle Gehölzbestände.

Behandlung:

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird durch einen qualifizierten Landschaftsplaner die Behandlung der Eingriffsproblematik gewährleistet. Ein Eingriff in den Waldbestand ist nicht vorgesehen. Nachdem das fragliche Areal eher einen parkähnlichen Charakter aufweist, erscheint - unter den o.g. Prämissen - die Ausweisung von "exklusiven" Wohnbauflächen noch vertretbar.

Durch einen entsprechenden Hinweis auf die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) kann im B-Plan bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen der Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren gewährleistet werden.

Die gegenüber der FNP-Änderung vorgebrachten Einwendungen des Bund Naturschutz werden somit zurückgewiesen.

Weitere Anregungen wurden bei der erneuten öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht. Gemäß den verfahrensrechtlichen Regelungen soll nun der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 81 einschließlich Erläuterungsbericht gefasst werden.

- II. Beschlussantrag: (siehe Beschlussvorlage)
- III. In Abdruck an: - SpA-PI/F Nr. 81, PI/B Nr. 315b
- Ablage 61
- IV. BvA zum BA am 17.03.2003, StR 26.03.2003
- V. Ref. V – SpA-PI/F

Fürth, den 28.02.2003
Baureferat