

# **Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**

**in Teilbereichen der ehemaligen W. O. Darby- Kaserne, Gemarkung Fürth  
Änderungsnummer: 2009.04**

## **Begründung**

**Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss  
Januar 2011**

**Bearbeitung :** Dipl. Ing. Stefanie Korda

**Stadtplanungsamt Fürth**

**Schöner**  
Dipl.-Ing., Amtsleiter

# Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsanlass der Flächennutzungsplanfortschreibung**
- 2. Lage und Änderungsbereich im Stadtgebiet**
- 3. Größe, derzeitige Nutzung und Beschaffenheit**
- 4. Planungsrechtliche Situation und Erschließung**
  - 4.1 Planungsrechtliche Situation
  - 4.2 Erschließung
- 5. Übergeordnete Vorgaben**
  - 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 5.2 Ziele der Regionalplanung
- 6. Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung**
- 7. Zusammenfassung Umweltbericht**
- 8. Zusammenfassung Abwägung**
- 9. Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan**
  - 9.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
  - 9.2 Wohnbauflächen
  - 9.3 Gemischte Bauflächen
- 10. Verfahrenshinweise**
- 11. Flächenbilanz in ha zur FNP-Änderung Nr. 2009.04**

## Abkürzungen

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
DschG	Denkmalschutzgesetz
EG	Europäische Gemeinschaft
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl. Nr.	Flurnummer
FNP	Flächennutzungsplan
FNP-Ä.	Flächennutzungsplanänderung
ha	Hektar
LEP	Landesentwicklungsprogramm
Nr.	Nummer
o. g.	oben genannte
sog.	sogenannte
u. a.	unter anderem
z.B.	zum Beispiel
1. Ä.	erste Änderung

## 1. Planungsanlass der Flächennutzungsplanfortschreibung

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 20.09.2006 das Verfahren zur Änderung des seit dem 19.07.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 463 eingeleitet; die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 11.10.2006.

Um die Nutzersuche zu unterstützen und die Vermarktungschancen einiger Grundstücke in der ehemaligen W. O. Darby- Kaserne zu verbessern, hat der Bau- und Werkausschuss im Rahmen seiner Beratungen einige weitere Konkretisierungen an den Änderungszielen beschlossen. Nachdem in einigen Fällen u. a. auch die Art der baulichen Nutzung im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungs-Verfahrens zu ändern ist, muss auch der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) geändert werden.

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat deshalb mit Beschluss vom 30.09.2009 das Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die nachfolgend beschriebenen Teilbereiche förmlich eingeleitet.

Darüber hinaus sollen redaktionelle Ergänzungen der Nutzungen im Südstadtpark durch die Planzeichen für „Schule“ und „Spielplatz“ vorgenommen werden (Hochschuleinrichtung der Diakonie im Bereich der ehemaligen Schickedanz-Villa und der Musikschule).

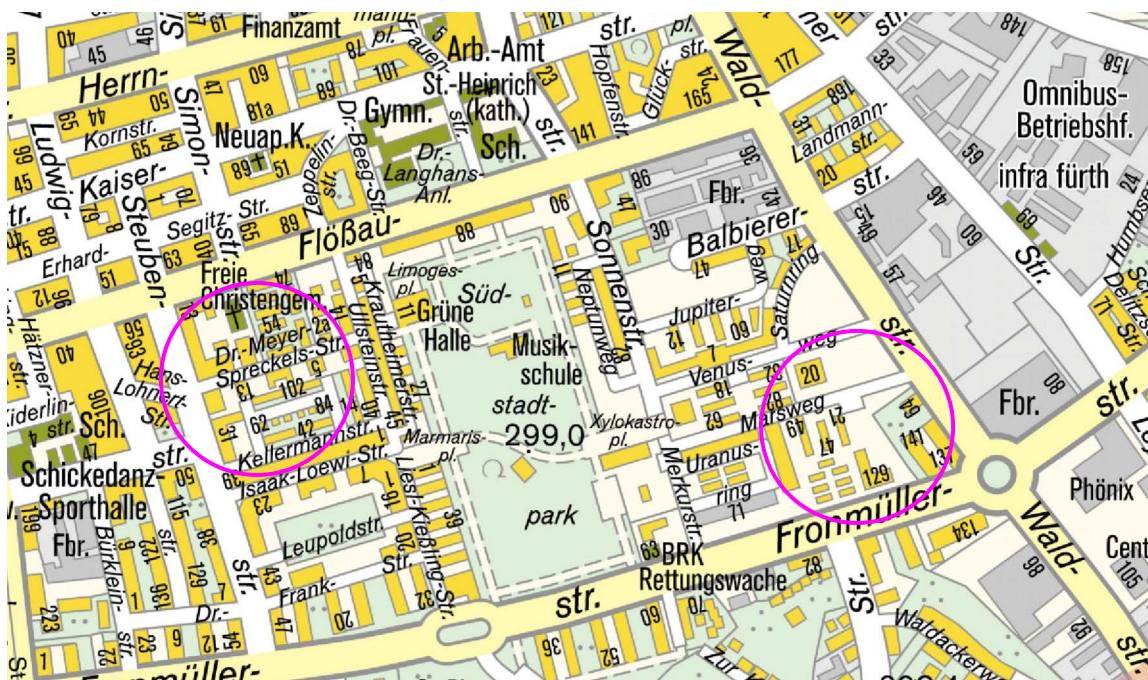
Es wird ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt.

## 2. Lage und Änderungsbereich im Stadtgebiet

Die ehem. W. O. Darby- Kaserne befindet sich südöstlich der Innenstadt. Sie wird begrenzt durch die Flößbau-, Sonnen- und Balbiererstraße im Norden, die Waldstraße im Osten, die Fronmüller-, Magazin- und Dr.-Frank-Straße im Süden sowie durch die Steubenstraße im Westen. Innerhalb dieses Gebietes sind die nachfolgenden Teilbereiche zu ändern:

- Der Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1068/64 Gemarkung Fürth nördlich der Dr. Meyer-Spreckels-Straße.
- Der Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1481/58 Gemarkung Fürth östlich der Steubenstraße und nördlich der Kellermannstraße.
- Der Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 2010, 2010/75 und 2010/77 Gemarkung Fürth an der Waldstraße bzw. an der Fronmüllerstraße.

**Abb.1: Ausschnitt Stadtplan von Fürth**



Ohne Maßstab, Karte ist genordet

I:\A61\PIF\61.20 Flächennutzungsplanung\61.20.13 FNP-Einzeländerungen\FNP-Ä. 2009.04 O.Darby\Begründung\FNP-Ä. 2009.04 - Begründung\_Januar\_2011.doc

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

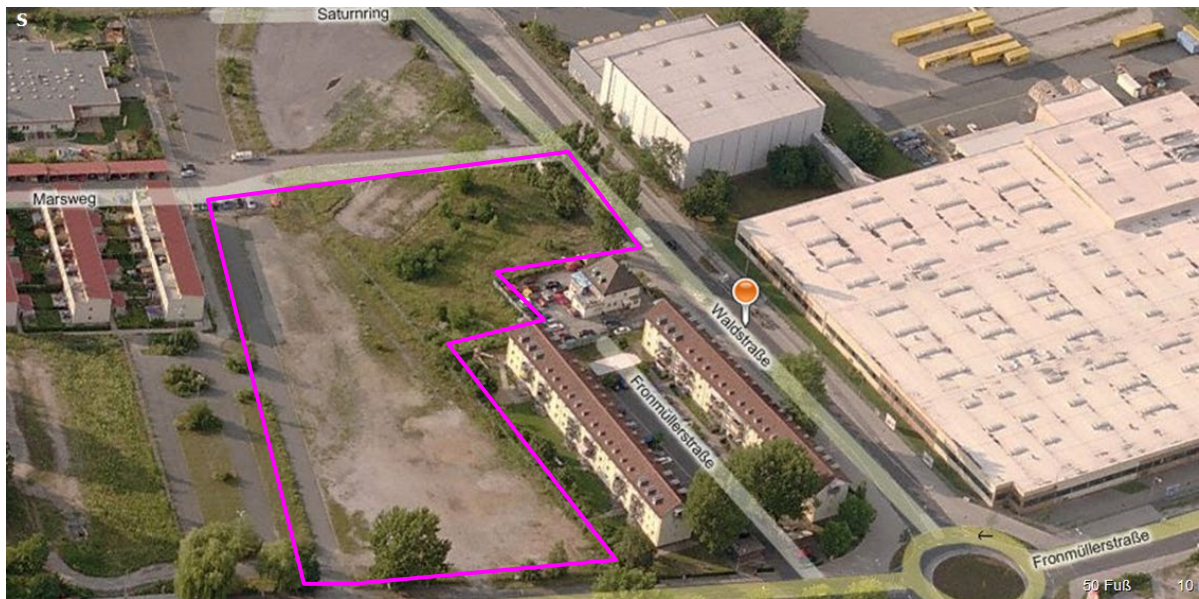
### 3. Größe, derzeitige Nutzung und Beschaffenheit

Die FNP-Änderungsbereiche 2009.04 umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Die zu ändernden Nutzungen sind zum großen Teil schon vorhanden. Einige Freiflächen sind zum großen Teil versiegelt (Schotterflächen).

Das Gelände der ehemaligen W.O. Darby- Kaserne ist weitestgehend eben. Der Boden besteht aus Keuper-Sandstein, der überlagert wird von Sanden, Schluffen und Kiesen, welche in unterschiedlicher Deckung vorkommen. Die Bodenverhältnisse sind aufgrund der militärischen Vornutzung gestört.

**Abb.2: Luftbild des Plangebiets zwischen Wald- und Fronmüllerstrasse**



**Abb.3: Luftbild des Plangebiets zwischen Dr.-Meyer-Spreckels- und Steubenstrasse**



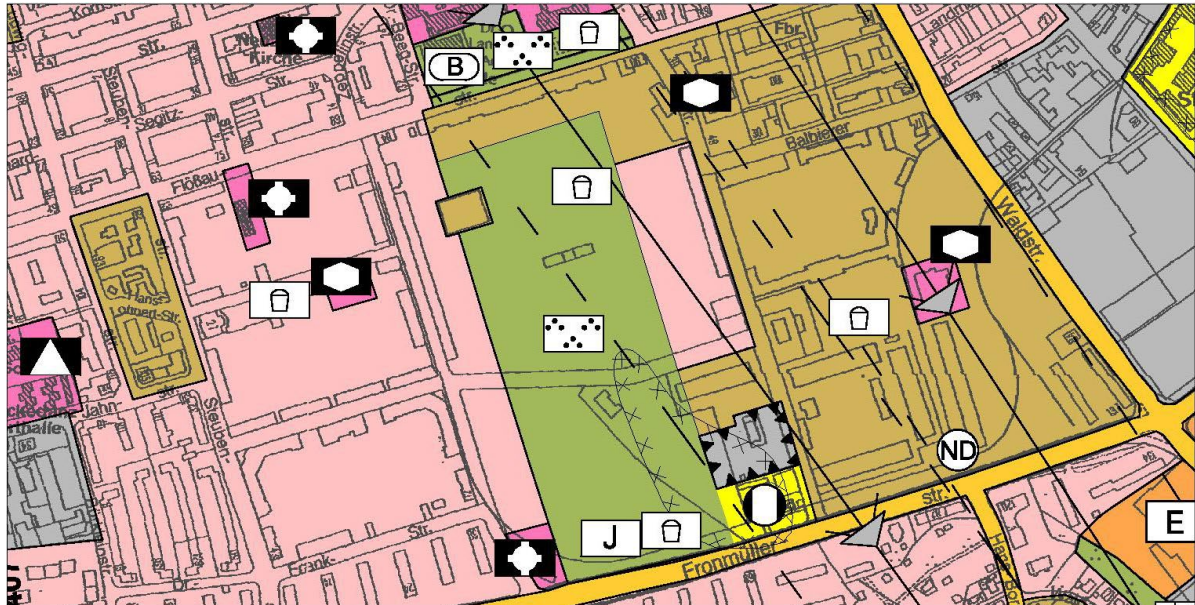
Quelle: Livesearch Maps

## 4. Planungsrechtliche Situation und Erschließung

### 4.1 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fürth (wirksam geworden am 29.03.2006) stellt die Änderungsbereiche als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dar.

**Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**



Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Fürth von 2002 wurde der Planbereich in der Bestandskartierung als strukturreiche Gewerbefläche kartiert. Als Ziele und Maßnahmen wird im ABSP eine Entsiegelung der verdichtet bebauten Bereiche sowie der Erhalt von Trockenstandorten, Erhalt und Optimierung von strukturreichen Grünanlagen und die ökologische Aufwertung von Straßen und Straßenbegleitflächen vorgesehen.

Seit 2002 ist das Gebiet in ein strukturreiches Wohngebiet umgewandelt worden, welches z.B. Maßnahmen zur Entsiegelung und Dach- und Fassadenbegrünungen vorsieht. Einige Ziele sind somit schon erfüllt.

### 4.2 Erschließung

Das Gebiet der ehemaligen W. O. Darby- Kaserne ist über die Flößaustrasse im Norden und die Fronmüllerstrasse im Süden erreichbar. Über die Schwabacher Strasse erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (B 8).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinien 177 und 179. Von dort ist der Bus- und U-Bahnhof Fürth Hauptbahnhof in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind abgeschlossen.

## 5. Übergeordnete Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Diese Ziele werden durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie den Regionalplan für die „Industrieregion Mittelfranken“ bestimmt.

## 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm enthält im Teil A die Ziele zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur und im Teil B die Ziele zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche.

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung eines intakten Lebensumfeldes hat die Ökologie in allen Teilen des neuen Landesentwicklungsprogramms Bayern eine verstärkte Gewichtung erfahren. Dies dient der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und gesunden Umweltbedingungen.

Als grundlegendes Ziel sollen attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte sowie die Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich weiterentwickelt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll gemäß LEP-Ziel **BIII 2.1.2.1** ein leistungsfähiges Netz von Angeboten für die Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern entwickelt werden. Des Weiteren sollen laut LEP- Ziel **BIII 2.2.2.2 und 2.2.2.3** ein bedarfsdeckendes Netz aus Werkstätten für Menschen mit Behinderung sowie Wohnheime für Menschen mit Behinderung entstehen.

Zusätzlich soll laut LEP-Ziel **BIII 2.15** die wohnortnahe Versorgung der älteren Menschen mit Altenpflegeeinrichtungen verbessert werden.

Generell gilt (LEP Ziel **BVI 1.1**), das brachliegende Flächen durch Nachverdichtung genutzt werden sollen. Weiterhin (LEP Ziel **BVI 2.2**) sollen die Belange alter Menschen und Menschen mit Behinderung im Städtebau und bei der Beschaffung von Wohnraum berücksichtigt werden.

## 5.2 Ziele der Regionalplanung

Im Hinblick auf den Vollzug der Anpassungspflicht werden nachfolgend besonders diejenigen Ziele aufgeführt, die den Abwägungsrahmen für dieses Flächennutzungsplanverfahren abstecken.

### **Teil A: Überfachliche Ziele:**

#### I. Übergeordnetes Leitbild

5. Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.

#### II. Raumstrukturelle Entwicklung

1.2 Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiter entwickelt werden.

Eine weit gehende Vernetzung und Kooperation zwischen den einzelnen Teilräumen soll angestrebt werden.

Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden.

1.5 Die im Zuge des Abbaus militärischer Einrichtungen freigewordenen Flächen sollen als bedeutsames Flächenpotential für die weitere Entwicklung der Region genutzt werden.

### **Teil B: Fachliche Ziele:**

#### VI. Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten; VI. 1.2 Kinderhorte

Im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen (...) sollen ausreichend Kinderhortplätze geschaffen werden.

#### VIII. Sozial- und Gesundheitswesen; VIII.2 Heime für alte Menschen

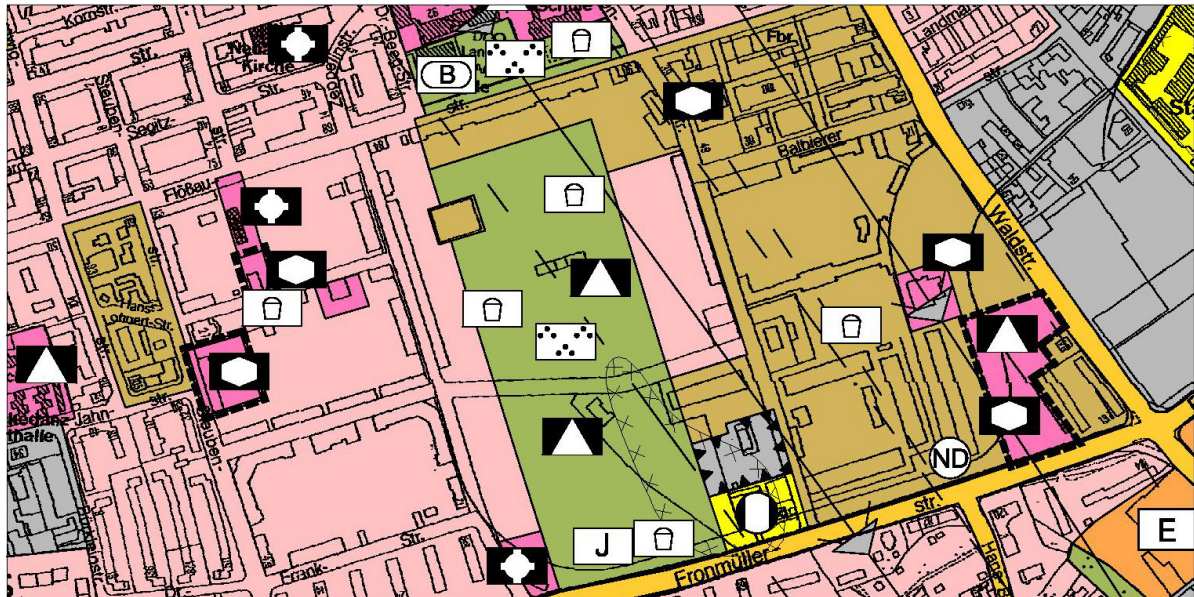
Auf den Neu- und Ausbau von Altenpflegeplätzen soll insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen (...) hingewirkt werden.

## 6. Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung

Durch Ausweisung von "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" sowie "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sollen durch o. g. FNP-Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des seit dem 19.07.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 463 geschaffen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan muss hierzu in drei Teilbereichen punktuell geändert werden. Diese Änderungen umfassen ca. 1,2 ha "gemischte Bauflächen" sowie ca. 0,6 ha "Wohnbauflächen", die in "Flächen für den Gemeinbedarf" umgewidmet werden.

Bei der östlich der Waldstraße dargestellten Schule handelt es sich um eine Einrichtung des "Humanistischen Verbandes Deutschland", das Planzeichen für "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" bezieht sich auf Einrichtungen der "Lebenshilfe", Kinderhorte sowie Altenheime. Darüber hinaus werden im Rahmen redaktioneller Änderungen im Bereich des Südstadtparks durch entsprechende Planzeichen im FNP die geplante Hochschuleinrichtung der Diakonie, die Musikschule sowie ein Spielplatz dargestellt.

Abb. 5: Entwurf zur FNP-Ä. Nr. 2009.04



Gemäß § 1 BauGB sollen 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.

Im vorliegenden Fall wird den fachlichen Zielen der Regionalplanung entsprochen.

Gleichwohl sind aber auch die Belange des Umweltschutzes – im vorliegenden Fall insbesondere die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Pflanzen und Boden - gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die damit einhergehenden ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB (hier: Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) ist ein weiteres grundlegendes Umweltschutzziel, das berücksichtigt werden soll.

## 7. Zusammenfassung Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 463 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt (§ 2 Abs. 4 BauGB) und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. In der aktuellen Fassung des Umweltberichts vom Mai 2010 werden die Auswirkungen der vorliegenden Planung aus Sicht der Schutzgüter wie folgt bewertet:

<b>Umweltbelang</b>	<b>Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Tiere / Pflanzen	Verlust von Brachflächen	<b>gering</b>
Boden	Beeinträchtigung der Böden durch Verdichtung; Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	<b>mittel</b>
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	<b>gering</b>
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen; Frischluftschneisen nicht betroffen	<b>gering</b>
Landschaft	Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Wegfall der Brachflächen und die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude	<b>gering</b>
Mensch	Verlust von Brachflächen	<b>gering</b>
Kulturgüter	Kultur- und Sachgüter werden im Plangebiet saniert	<b>gering</b>

## **8. Zusammenfassung Abwägung**

Die geplante Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit den jeweiligen Zweckbestimmungen ermöglicht die gewünschte Nutzungsmischung auch mit Infrastruktureinrichtungen in einen innerstädtischen Bereich. Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan 7 "Industrieregion Mittelfranken" vorgegebenen fachlichen Zielen.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung überwiegend keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Da die im Plangebiet vorhandenen Kultur- oder Sachgüter bekannt sind und diese saniert wurden, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (Verkehrslärm) zu erwarten.

Der beabsichtigte Eingriff in die Natur ist ausgleichbar. Wesentlich andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichti-

gen. Die Umwidmung des FNP-Änderungsbereiches erscheint unter den Prämissen verträglich.

## 9. Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Nach dem BauGB sind im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen oder nach der besonderen Art und dem allgemeinen Maß ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete darzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nur nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen dar und verzichtet auf die Darstellung von Baugebieten und Dichtevorstellungen, um so einen größeren Planungsspielraum für die Bebauungspläne zu gewährleisten.

### 9.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung



Schule



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 9.2 Wohnbauflächen



### 9.3 Gemischte Bauflächen



## 10. Verfahrenshinweise

### 1. Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 30.09.2009 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Fürth am 25.11.2009 veröffentlicht.

### 2. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 11.12.2009 an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 04.03.2010 bis 25.03.2010

Die Stadt Fürth hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

### 4. Beteiligung der Behörden (TÖB) vom 23.04.2010 bis 21.05.2010

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden im oben genannten Zeitraum durchgeführt.

### 5. Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.10.2010 bis 11.11.2010

Der Entwurf zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Fürth vom 29.09.2010 in der Zeit vom 07.10.2010 bis einschließlich 11.11.2010 öffentlich ausgelegt.

## 6. Feststellungsbeschluss

Beabsichtigt 26.01.2011.

### 11. Flächenbilanz in ha zur FNP-Änderung Nr. 2009.04

Art der Darstellung	Bisherige Darstellung	Künftige Darstellung in ha	Veränderungen
Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung	0,0	1,8	+ 1,8
Wohnbauflächen	0,6	0,0	- 0,6
Gemischte Bauflächen	1,2	0,0	- 1,2
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>+/- 0,00</b>