

I. Gutachten

TOP: 6.2

Stadtplanungsausschuss

Sitzungsdatum 12.12.2013

öffentlich

Betreff:

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
10. Änderung: Bereich Herbststraße
Prüfung der Stellungnahmen

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig
 angenommen / beschlossen, mit : Stimmen
 abgelehnt, mit Stimmen

Beschlusstext:

Der Stadtplanungsausschuss prüft und empfiehlt dem Stadtrat zur Beschlussfassung die zum Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP), 10. Änderung: Bereich Herbststraße vorgebrachte Stellungnahme mit folgendem Ergebnis:

Das Grundstück des Einwenders Fl.Nr. 223/2 Gmkg. Großreuth b.Schw. liegt unmittelbar südlich des geplanten Schulstandorts für eine staatliche Realschule und eine Fachoberschule und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) zu wesentlichen Teilen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Trasse der geplanten U-Bahnlinie 3 ist als eine in Aussicht genommene Fachplanung im FNP vermerkt. Festsetzungen eines Bebauungsplans existieren nicht.

Die Forderung des Einwenders nach einer Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellung auf seinem Grundstück Fl.Nr. 223/2 ist im Gesamtzusammenhang der städtebaulichen Planungen für den Bereich Großreuth/Züricher Straße zu prüfen und zu beurteilen. Die Darstellungen des FNP für diesen Bereich werden konkretisiert durch das Gesamtstrukturkonzept Großreuth. Grundgedanke dieses Gesamtstrukturkonzeptes, das dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4601 zugrunde liegt, war die patchworkartige Ergänzung des bestehenden, heterogenen Siedlungsgefüges durch kleinteilige Baugruppen, die unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen angrenzen. Im Westen des Bereichs, unmittelbar an der Ringbahn, verbleiben große zusammenhängende Freiflächen, die derzeit z.T. landwirtschaftlich genutzt sind, auf lange Sicht jedoch zunehmend eine Funktion als Ausgleichs- und Naherholungsflächen übernehmen sollen. Bereits in diesem Gesamtstrukturkonzept sind südlich des geplanten Schulstandorts keine Wohnbauflächen mehr vorgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4601 fand vom 27.06.2011 bis einschließlich 12.09.2011 statt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gab der Einwender eine inhaltsgleiche Stellungnahme ab. Über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 10.11.2011 berichtet. Der Stadtplanungsausschuss beschloss in gleicher Sitzung, weiter auf Grundlage des Gesamtstrukturkonzeptes vorzugehen.

Die wirksame Darstellung des FNP zwischen der verlängerten Herbststraße und der Ringbahn war als

organische Fortsetzung der östlich der Herbststraße/nördlich der Züricher und Appenzeller Straße bereits vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen. Dies ist mit Darstellung des neuen Schulstandorts nicht mehr möglich. Die Wohnbauflächendarstellung auf dem fraglichen Grundstück Fl.Nr. 223/2 Gmkg. Großreuth b.Schw. als eigenständige, vom übrigen Siedlungs- und Bauungszusammenhang im Bereich Großreuth/Züricher Straße weitgehend isolierte Baufläche, die zwischen der neuen Schule und dem Friedhof Großreuth zu liegen käme, kann aus städtebaulichen Gründen nicht beibehalten werden. Zusätzlich erhöht würde zudem das durch den Schulneubau verursachte hohe Ausgleichserfordernis.

Durch den Schulneubau wird der im wirksamen FNP derzeit dargestellte Grünzug zwischen dem Westpark und dem Tiefen Feld unterbrochen. Dieser geplante Grünzug verlief bislang zwischen der Ringbahn und der auf dem Grundstück Fl.Nr. 223/2 dargestellten Wohnbaufläche. Durch den neuen Schulstandort muss diese Verbindung nach Osten verschoben werden; sie verläuft künftig entlang der Herbststraße und nördlich des Friedhofs, südlich des Grundstücks Fl.Nr. 223/2, zur Ringbahn. Eine Brückenverbindung über die Ringbahn ins Tiefe Feld ist im Rahmen der städtebaulichen Planungen für das Tiefe Feld angedacht.

Die vom Einwender ferner behauptete Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 223/2 durch die künftige Schule wird nicht näher begründet und ist auch nicht ersichtlich. Das Schulgebäude wird im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 223/2 liegen; eine Verschattung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist nicht erkennbar. Ein Betreten der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Schülerinnen und Schüler oder andere Nutzer des Schulgebäudes kann z.B. durch Zäune wirksam unterbunden werden; genaue Regelungen sind in den nachfolgenden Planungs- und Realisierungsstufen zu treffen. Die künftige Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 223/2 als Grünflächen steht einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht entgegen. Im Gesamtzusammenhang der künftigen Planungen für den Bereich Großreuth/Züricher Straße wird das Grundstück Fl.Nr. 223/2 jedoch künftig vorrangig die Funktion einer Ausgleichs- und Naherholungsfläche übernehmen; eine rein landwirtschaftliche Nutzung wird langfristig negativ beurteilt, auch wegen seiner isolierten Lage im künftigen Siedlungszusammenhang. Aus diesen Gründen wäre eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft der Lagequalität des fraglichen Grundstücks Fl.Nr. 223/2 nicht angemessen.

Der vom Einwender artikulierte Wunsch nach einem Flächentausch betrifft nicht den FNP.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Planung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 10. Änderung: Bereich Herbststraße der Vorrang einzuräumen.

II. Referat VI/Stadtratssitzung

III. Abdruck an:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ref. I/OrgA | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Ref. II/Stk | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Vorsitzende(r):

gez. Dr. Maly

Referent(in):

gez. Baumann

Schriftführer(in):

gez. Reuter