

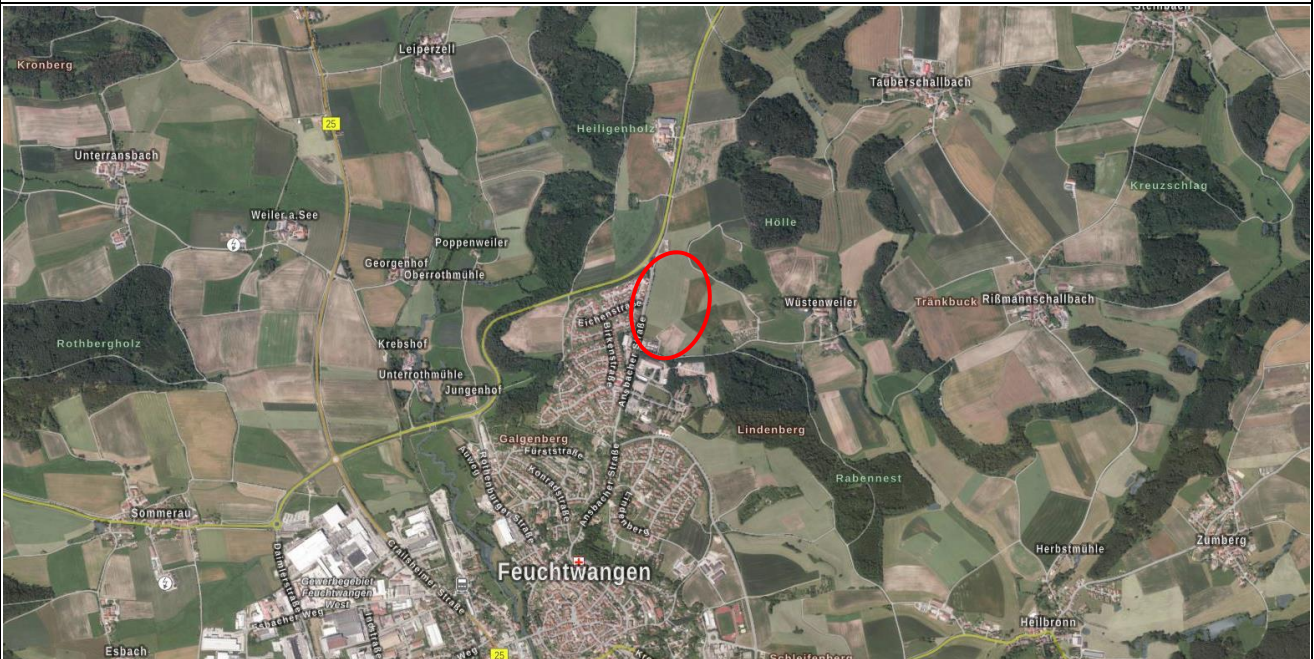


Stadt Feuchtwangen

Lkr. Ansbach

19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hochschule“



Begründung

ENTWURF / Stand: 13.04.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
3. Übergeordnete Planungen.....	4
4. Alternativenprüfung.....	7
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	8
6. Umweltbericht.....	9

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Anlass des Änderungsverfahrens ist der stetige Bedarf an Wohnbauflächen, sowie bedarfsgerechte Sonderbauflächen für den Campus Feuchtwangen zu schaffen und gemischte Bauflächen für Dienstleister oder nicht störende Gewerbebetriebe bereitstellen zu können.

Die Stadt Feuchtwangen beabsichtigt im Nordosten des Hauptortes, angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Fürstenruh“ ein weiteres Wohngebiet zu entwickeln. Neben der geplanten überwiegenden Wohnbebauung soll im Süden des Planbereichs der Bestand des Hochschulstandort Feuchtwangen mit Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin ist zwischen dem Campusgelände und der geplanten Wohnbebauung ein Mischgebiet geplant, um ein Gebiet für nicht störende Gewerbebetriebe oder Dienstleister zu entwickeln.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hochschule“ abzugleichen. Die Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes „Hochschule“ bereits weitestgehend als gemischte Baufläche vorgesehen. Damit hat der Stadtrat bereits eine Nutzung als Wohnbauflächen, Flächen für nicht störendes Gewerbe und soziale Zwecke vorgesehen. Mit der 19. FNP – Änderung wird die jetzt vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche, gemischter Baufläche und Sondergebietsfläche genauer festgelegt und durch die klare Trennung die Belange der verschiedenen Nutzungen besser berücksichtigt.

Ziel der Planung ist Schaffung von Wohnraum, für den aufgrund der stabilen positiven Bevölkerungsentwicklung nach wie vor erheblicher Bedarf besteht, die planungsrechtliche Sicherung des Hochschulstandorts Feuchtwangen und die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für nichtstörende Gewerbebetriebe oder Dienstleister.

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete, städtebauliche Entwicklung der Stadt Feuchtwangen.

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Feuchtwangen, östlich der „Ansbacher Straße“ und südöstlich der Staatsstraße 1066.

Im Norden grenzt der Wertstoffhof Feuchtwangen und eine Deponie an, im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden die Bayerische Bauakademie und das bestehende Hochschulgelände des Campus Feuchtwangen und im Westen das Wohngebiet „Fürstenruh“.

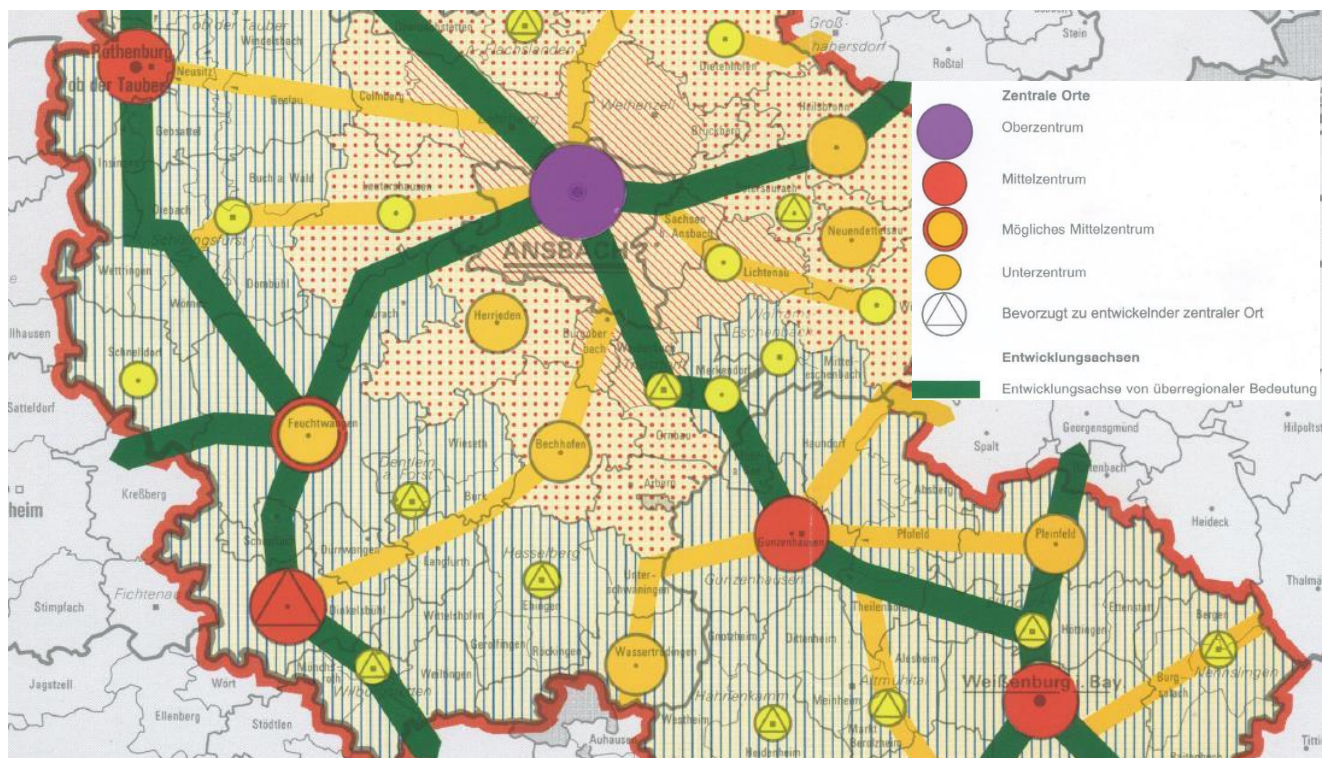
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 11,25 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2292 – 2294, 2302 (teilw.), 2291, 2291/1, 2292 – 2294, 2303/1, 2304 – 2307, 2307/1, 2309 – 2312, 2314 und 2315 der Gemarkung Feuchtwangen, sowie teilweise die Flurstücke der angrenzenden Erschließungsstraßen 2306, 1953 und 2317 der Gemarkung Feuchtwangen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Feuchtwangen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als mögliches Mittelzentrum im ländlichen Teilraum dargestellt und befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen



Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche das Oberzentrum Ansbach und das Mittelzentrum Dinkelsbühl verbindet.

Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.2.1 Abs. 2 - Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

LEP 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

LEP 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

LEP 8.3.2 Hochschulen und Forschungseinrichtungen

(Z) Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

(G) Regionale Kooperationen von Hochschulen mit anderen, auch außeruniversitären Forschungseinrichtungen sowie der Wirtschaft sollen weiterentwickelt werden.

RP 8 2.1 Zentrale Orte

2.1.2 Abs. 4 (Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren.

RP 8 3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

RP 8 3.2 Wohnungswesen

3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

3.2.2 Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

RP 8 7.1 Natur und Landschaft

7.1.4.1 Abs. 1, 2 und 4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

RP 8 8.3 Bildung

8.3.3.1 Abs. 1 und 3 (Z) Die bestehenden Hochschulen in der Region Westmittelfranken sind als Bildungseinrichtungen von überregionaler Bedeutung zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

(G) Es soll angestrebt werden, die Infrastruktur im Umfeld der Hochschulen bedarfsgerecht auszubauen.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und des Regionalplanes (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine Erweiterung der Sonderbauflächen in direktem Anschluss an die Bayerische Bauakademie, bereits vorhandene gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen gegenüber dem bestehenden Baugebiet „Fürstenruh“. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist somit gegeben.

Hinzu kommt die aktuelle Wohnbaulandknappheit in der Stadt Feuchtwangen und auch Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

4. Alternativenprüfung

In der Vergangenheit hat sich der Stadtrat mit Entwicklungsalternativen im Kernstadtgebiet, Planungsvarianten und Zielen für die Wohnbauentwicklung befasst.

Hinsichtlich der Stadtentwicklung bestehen folgende grundsätzliche Überlegungen hinsichtlich künftiger Entwicklungspotenziale:

Der nordwestliche Bereich des Kernstadtgebietes wird bereits deutlich durch das bestehende Industriegebiet West geprägt. Der Schwerpunkt Wohnen liegt eher östlich der B 25.

Bei der Suche nach neuen Wohnbaugebieten im Kernstadtgebiet ist es der Stadt Feuchtwangen ein Anliegen, den Status als attraktiver Wohnstandort zu behaupten und folgenden Anforderungen gerecht zu werden:

- Ausweisung von innenstadtnahen Wohnbauflächen im Einklang mit Maßnahmen zur Altstadtbelebung
- Gewährleistung einer guten Anbindung zu den ortsansässigen Schulzentren
- Kurze Wege zu den Bestandseinkaufszentren entlang der Dinkelsbühler Straße
- Umnutzung von ehemaligen Gewerbebetrieben

- Nachverdichtung und Innenentwicklung

Ziel ist es den genannten Bedarf unter o.g. Anforderungen zu realisieren.

Im Bereich der Sulzachwiesen bestehen im Innenstadtbereich theoretisch noch Potenziale für Wohn- und Mischbebauung. Diese Potenziale können allerdings aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden, da hier ein Überschwemmungsgebiet der Sulzach festgesetzt ist.

Westlich der Ostspange bestehen ebenfalls noch Potenziale, Wohnbauflächen auszuweisen. Aufgrund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, der vor kurzem erst erweitert wurde scheidet diese Fläche aus immissionsschutzrechtlichen Gründen derzeit aus. Eine Erschließung und Vermarktung von Wohnbauflächen ist erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung realisierbar.

Zwischen Freibad und der Utzenweiler Siedlung bestehen nach dem Flächennutzungsplan noch Potenziale, Wohnbauflächen zu erschließen. Dies scheitert jedoch derzeit an der Flächenverfügbarkeit.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Hochschule“ ist im Flächennutzungsplan bereits weitestgehend als gemischte Baufläche vorgesehen. Damit hat der Stadtrat bereits eine Nutzung mit Wohnbauflächen, Flächen für nicht störendes Gewerbe und soziale Zwecke vorgesehen. Mit der jetzt vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche, gemischter Baufläche und Sondergebietsfläche wird diese Nutzung genauer festgelegt und durch die klare Trennung werden die Belange der verschiedenen Nutzungen besser berücksichtigt.

Durch die Anbindung des Gebietes an den Standort der Bayerischen Bauakademie wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes besonders im Hinblick auf die Vernetzung von Hochschule und Wirtschaft besonders entsprochen.

Aus den genannten Gründen ist derzeit keine Alternative zur geplanten baulichen Entwicklung vorhanden.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Eine kleine nördliche Teilfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hochschule“ ist im Norden ein Wohngebiet, im Süden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule“ und zwischen den beiden Gebieten ein Mischgebiet geplant.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden muss. Die Änderung betrifft die Darstellung der Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 und der Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes.

6. Umweltbericht

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hochschule“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht wird von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt, als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 20.07.2021 / 13.04.2022

INGENIERBÜRO HELLER GMBH

.....
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)
(Unterschrift)