



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-19/2023

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	23.02.2023

Betreff:

Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;

1. Änd. Bebauungsplan „Schützengasse/FC Sportplatz“ in der Kerngemeinde Fürth

- hier:
- a) **Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse/FC Sportplatz“ in der Kerngemeinde Fürth gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.**
 - b) **Beschlussfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse/FC Sportplatz“ in Fürth als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	02.03.2023	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	14.03.2023	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	14.03.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	28.03.2023	beschließend

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 30.06.2020 den Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ in Fürth einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (örtlicher Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die seinerzeit beauftragte SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft, Goethestraße 11, 64625 Bensheim führt in der Begründung des Bebauungsplanes folgendes aus:

„Der frühere Fußballplatz des Fußball Club Fürth 1949 e.V. ist seit Jahren weitgehend aus der Nutzung genommen und stellt eine innerörtliche Brachfläche mit hohem Potential für eine Siedlungsnachverdichtung dar. Der Verein hat seine Trainings- und Spielaktivitäten vor Jahren in das Sportzentrum Schulstraße verlagert. Neben dem FC Fürth liegen innerhalb des Bebauungsplangelungsbereichs auch die Vereinsanlagen des TV Fürth 1903 e.V. Die Sporthallen werden auch für soziale und kulturelle Veranstaltungen genutzt. Beide Vereine sind für die sportliche und soziale Struktur und das öffentliche Leben in der Gemeinde Fürth wichtig, weshalb dem Erhalt der entsprechenden Nutzungen eine hohe Bedeutung zukommt.“

Der Bestandsbebauungsplan sieht als städtebauliche Neuordnung ein urbanes Gebiet im Norden vor. Dieses umfasst neben Wohngebäuden, gewerbliche genutzte Gebäude (sowie eine Sporthalle mit Vereins- und Mehrzwecknutzung). Im Süden auf dem ehemaligen Sportplatz ist ein Allgemeines Wohngebiet für eine Mehrfamilienhaus-, Doppelhaus- und Einzelhausbebauung des Geltungsberreiches geplant.

Die Erschließung der Mehrzweckhalle erfolgt über die Schützengasse, in deren Umfeld der bestehende Parkplatz erweitert werden soll. Das Wohngebiet wird über die Gerhart-Hauptmann-Straße sowie eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen.

Anlass der Planänderung sind unter anderem

- die gewünschte Berücksichtigung eines zwischenzeitlich erstellten Energiekonzepts,
- eine im Hinblick auf eine geplante Konzeptvergabe planerische Konkretisierung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes,
- eine weitere Differenzierung im Bestandsgebiet, sowie
- die Einarbeitung erfolgter und geänderter artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

Die Bebauungsplanänderungen beziehen sich vor allem auf das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Teil des Bebauungsplanes. Das Baukonzept sieht vor im Bereich zwischen der Erzbergstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße Geschosswohnungsbauten anzuordnen. Im östlichen und westlichen Teil besteht diese Bebauung aus zweigeschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach, im mittleren Bereich aus einer dreigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss und Flachdächern.



Ein Teil dieser Wohnungen ist für den sozialen Wohnungsbau bestimmt. Diese Flächen sollen unter Anwendung eines Konzeptvergabeverfahren entwickelt werden. Insofern handelt es sich bei den Darstellungen des Bebauungskonzeptes nur um eine mögliche Bebauungsvariante.

Im südlichen und südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches ist im Anschluss an die Bestandsbebauung eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Insgesamt können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem Neubaubereich bis zu 80 neue Wohneinheiten entstehen

Für den Neubaubereich wurde seitens der Energielenker projects GmbH ein Energiekonzept erstellt. Ziel ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit einer zentralen Speichereinrichtung sowie ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung der geplanten Geschosswohnungsbauten.

Die Baulichkeiten der Sport- und der Mehrzweckhalle sollen ertüchtigt und tlw. umgenutzt werden. Hiermit verbunden ist auch die Neugestaltung und Erweiterung der öffentlichen Parkplatzanlage am Ende der Schützengasse.

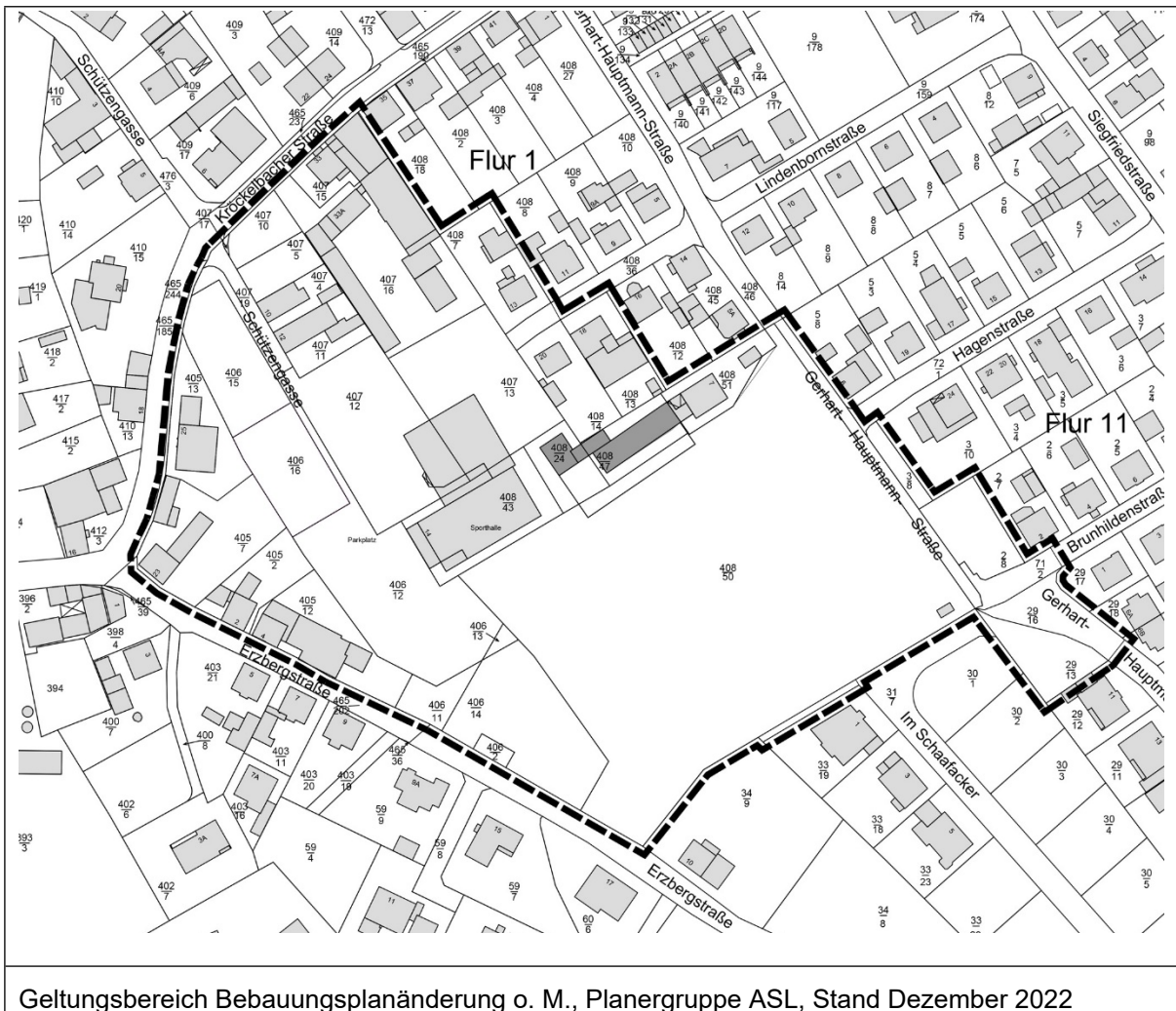
Für die angrenzenden Bestandsbereiche im geplanten MU-Gebiet ist die Erhaltung des Baubestandes, mit teilweiser historischer Bausubstanz sowie die Erhaltung der gemischten Nutzungsstruktur vorrangiges Ziel. In Abweichung zum rechtsgültigen Bebauungsplan sollen die Bauflächen hinsichtlich der vorhandenen Straßenrand- und Grenzbebauungen sowie in Bezug auf die Höhenentwicklung differenzierter gegliedert werden.

Für die Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ ergeben sich aus der Artenschutzprüfung Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierzu sind Maßnahmen für Quartierhilfen der Haselmaus, Erhalt eines Nistgerätes und Installation von Fledermaus- sowie Nistkästen getroffen. Weitere Artenschutzbeiträge zu fledermausschonenden Gebäudearbeiten, Minderung des Vogelschlags etc. sind in der Bebauungsplanänderung ebenfalls als Festsetzungen aufgenommen.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird für das Plangebiet aufgrund der Planung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der FNP ist auf dem Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

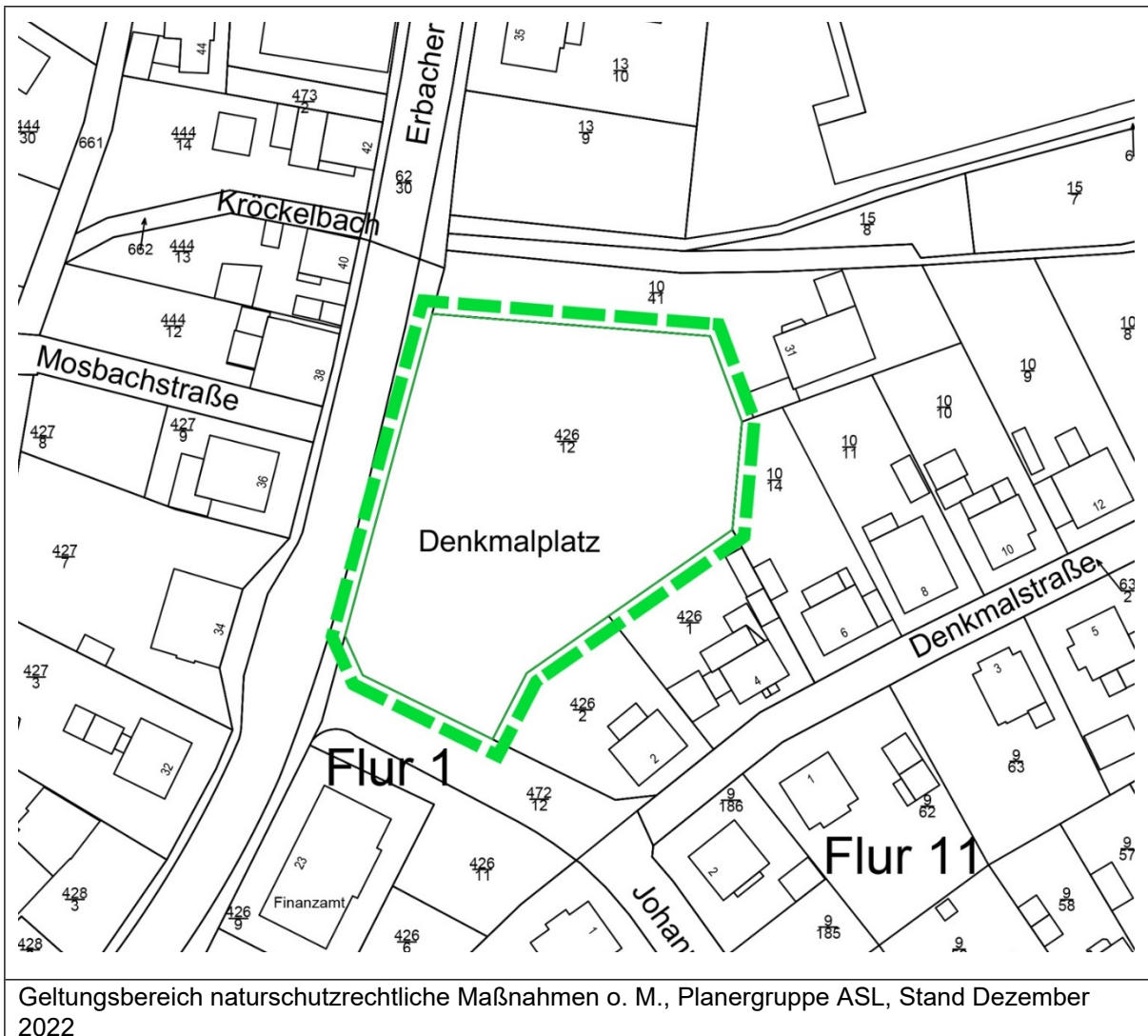
Das Gemeindegebiet von Fürth liegt im Vorderen Odenwald im Oberen Weschnitztal. Der Geltungsbereich liegt in der Kerngemeinde Fürth. Im Nordosten des Plangebietes verläuft die Gerhart-Hauptmann-Straße. Im Süden stößt es an die Straße Im Schaafacker, im Südwesten an die Erzbürgerstraße, im Nordwesten und Norden an die Kröckelbacher Straße.



Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,3 ha umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:
 Gemarkung Fürth, Flur 1:
 Flurstücke Nr. 405/2, Nr. 405/7, Nr. 405/12, Nr. 405/13, Nr. 406/2, , Nr. 406/11, Nr. 406/12, Nr. 406/13, Nr. 406/14, Nr. 406/15, Nr. 406/16, Nr. 407/4, Nr. 407/5, Nr. 407/10, Nr. 407/11, Nr. 407/12, Nr. 407/13, Nr. 407/15, Nr. 407/16, Nr. 407/17, Nr. 407/19, Nr. 408/7, Nr. 408/13, Nr. 408/14, Nr. 408/24, Nr. 408/36 (teilweise), Nr. 408/43, Nr. 408/46 (teilweise), Nr. 408/47, Nr. 408/50, Nr. 408/51
 sowie Gemarkung Fürth, Flur 11:
 Flurstücke Nr. 2/8, Nr. 3/8, Nr. 29/13, Nr. 29/16 (teilweise), Nr. 31/7 (teilweise) und Nr. 71/2 (teilweise).

Nördlich der Bebauungsplanänderung befindet sich ein weiterer Geltungsbereich, der für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen herangezogen wird. Die Fläche verfügt über eine Größe von 0,29 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

Denkmalplatz
 Gemarkung Fürth Flur 1 Flurstücke 426/12



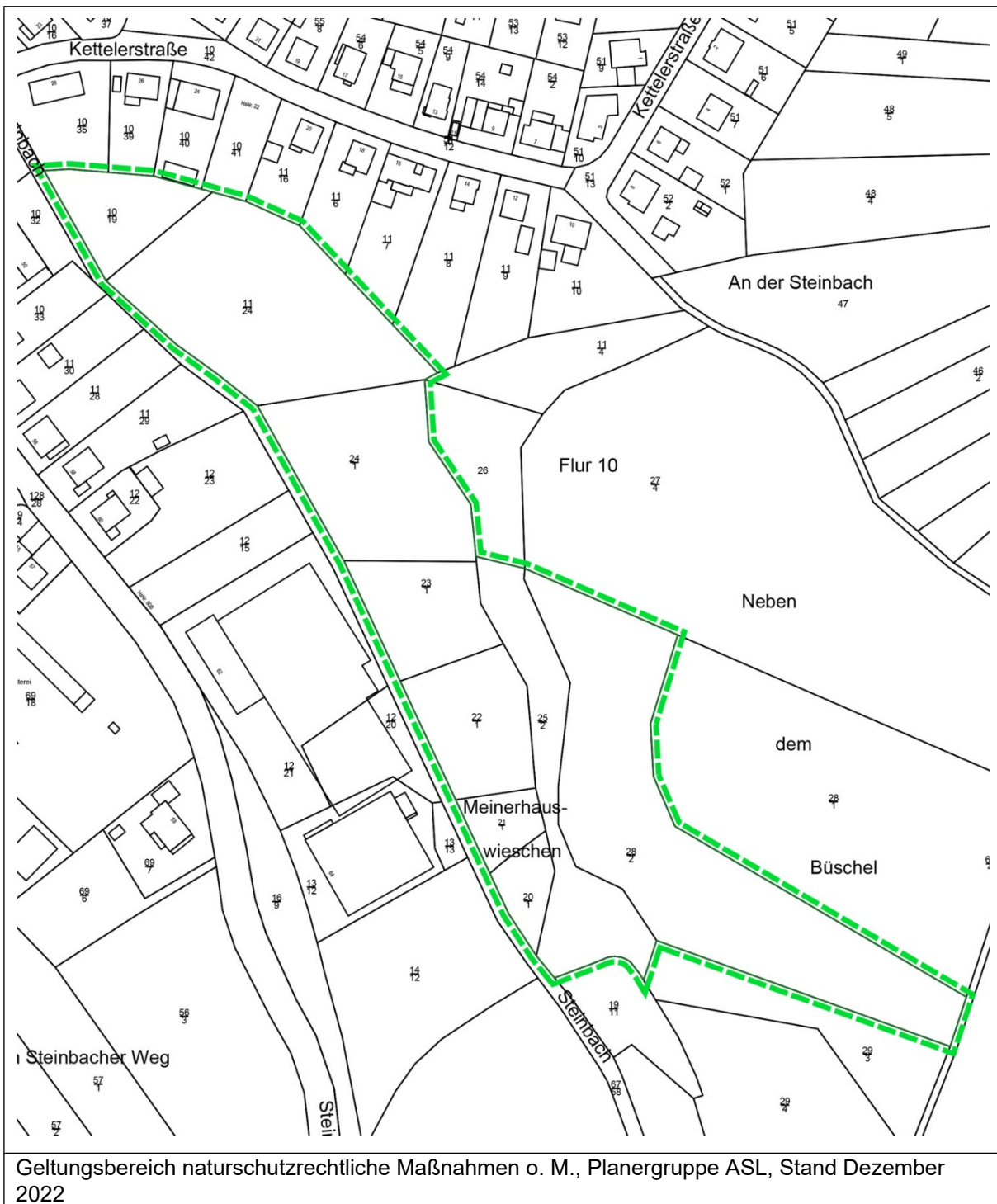
Ein weiterer Geltungsbereich für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen liegt südlich der Bebauungsplanänderung und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,54 ha. Dieser beinhaltet folgende Flurstücke:

Steinbachwiesen

Gemarkung Fürth

Flur 10

Flurstück 10/19, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/2, 28/2 und 11/24.



Planungsvorgaben und Inhalt der Planung

Auf die der Vorlage beigefügten Unterlagen, insbesondere die Begründung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

- a) Zur Schaffung der bauleitplanerischen Vorbereitung einer Wohnfolgenutzung auf der Fläche des ehemaligen FC-Sportplatzes und zur städtebaulichen Ordnung der näheren Umgebung im Bereich der Schützengasse wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse/FC-Sportplatz“ in der Kerngemeinde Fürth gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.
- b) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ in Fürth, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Februar 2023.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über diese Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme mit Monatsfrist zu bitten. Alle im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Fürth, den 23.02.2023

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

Anlage(n):

1. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - Planzeichnung A3
2. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - Begründung Entwurf
3. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - Textliche Festsetzungen Entwurf
4. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - Schnitte
5. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - Schalltechnische Untersuchung
6. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - A1_Ausführungsplan Reptilienhabitat
7. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - A2_Endbericht_Eidechsenumsiedlung
8. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - A3_Ergebnisbericht Gehölzkontrolle
9. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - A4_Umsetzungsnachweis_Artenschutzmaßnahmen
10. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - A5_Artenschutzprüfung_Änderung
11. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - A6_Bebauungskonzept
12. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - A7_Energiekonzept
13. 2023-02-20 B-Plan Schützengasse 1. Änd. - A8_Verkehrsplanerische Stellungnahme