



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-18/2021	
Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Frank Winkler
Datum	11.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	25.11.2021	beschließend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	30.11.2021	beschließend
Bau- und Planungsausschuss	30.11.2021	beschließend
Gemeindevertretung	14.12.2021	beschließend

Betreff:

**Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;
17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ sowie 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde**

- hier:
- a) **Aufstellungsbeschluss der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - b) **Beschlussfassung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
 - c) **Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
 - d) **Beschlussfassung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
 - e) **Beschlussfassung zur Antragstellung einer Verschiebung der OD-Grenze an der Steinbacher Straße**

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

Am südlichen Ortsausgang der Kerngemeinde Fürth befinden sich an der Steinbacher Straße (K25) bereits seit den 1960er Jahren gewerblich genutzte Flächen.

Seit 2011 befindet sich die Firma DMS Technologie GmbH auf den Flächen im Plangebiet. Der im Jahr 2008 im Fürther Ortsteil Lörzenbach gegründete Betrieb stieß an seinem dortigen Standort schnell an seine räumlichen Grenzen und zog in die Gewerbehallen an der Steinbacher Straße. In den letzten Jahren folgten hier ebenfalls bereits Um- und Ausbauten. Aufgrund des stetigen Wachstums des Maschinenbauunternehmens wurde ein Teil der bisherigen Firmengebäude abgerissen und der Bau eines modernen Neubaus in Angriff genommen. Die Baugenehmigung für die Errichtung der neuen Produktions- und Lagerhalle mit Bürogebäude wurde bereits am 09.12.2020

durch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße mit Befreiungen von den Festsetzungen des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes erteilt und soll für mehr als 100 Mitarbeiter Platz schaffen. Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (rechtskräftig seit 04.07.2009) wird dennoch erforderlich, weil die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden nicht gänzlich auf dem Gewerbegrundstück nachgewiesen werden kann. Weiter wird eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen südlich der Gebäude benötigt. Daher soll ein Teil des angrenzenden Grundstücks Nr. 14/12 als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dieser im Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Grünflächen dargestellte Bereich ist entsprechend im Parallelverfahren zu ändern. Der Entfall der Grünflächen sowie die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen mittels noch festzusetzender Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Zwischen dem Gewerbegrundstück und der Steinbacher Straße befinden sich noch Grundstücksflächen des Landes Hessen und der Gemeinde Fürth, die teilweise bereits für Grundstückszufahrt und Stellplätze verwendet werden. Diese Flächen sollen nun entsprechend ihrer aktuellen bzw. geplanten Nutzungen (Zufahrt, Stellplätze, öffentlicher Fuß- und Radweg, Wiesenflächen) festgesetzt werden.

Um den Firmenstandort als eine der wenigen entsprechend großen Gewerbeflächen der Gemeinde Fürth zu sichern und dem ansässigen Betrieb weitere Entwicklungen zu ermöglichen, sollen nun durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Gemeinde Fürth ist bestrebt, auch im Sinne der gewerblichen Eigenentwicklung der Gemeinde, die Entwicklung der Maschinenbaufirma, die sich klar zum Standort Fürth bekennt und deren meisten Mitarbeiter aus der Umgebung kommen, zu unterstützen.

Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 9, Flurstücke Nr. 14/12 (teilweise) Nr. 16/9 (teilweise) und Nr. 128/28 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 0,41 ha.



Abbildung 1: Betroffener Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (unmaßstäblich)

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 9, Flurstück Nr. 128/8 (teilweise) sowie Flur 10, Flurstücke Nr. 12/20, Nr. 12/21, Nr. 13/12, Nr. 13/13, Nr. 14/12 (teilweise) und Nr. 16/9 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 1,49 ha.

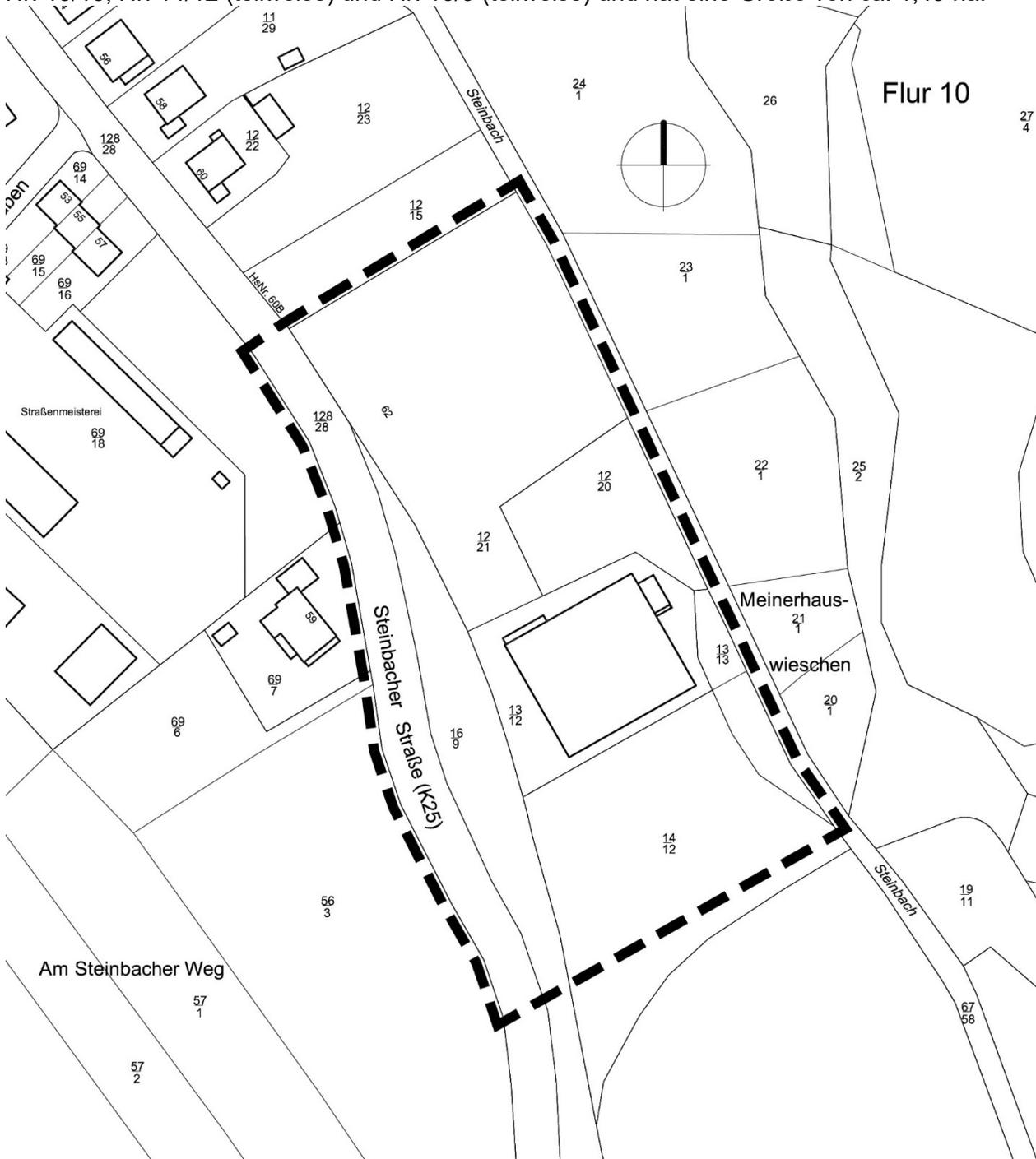


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (unmaßstäblich)

Verschiebung der OD-Grenze

Die überplanten Grundstücke liegen im südlichen Bereich trotz bestehender Bebauung außerhalb der Grenze der Ortsdurchfahrt (OD-Grenze). An einer klassifizierten Straße (hier: Kreisstraße K25) sind Grundstückszufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Hessischem Straßengesetz (HStrG)

unzulässig. Auch Stellplätze sind außerhalb der OD-Grenze nur in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand zulässig. Um die Lage der gesamten bebauten Grundstücksflächen vollständig innerhalb der OD-Grenze zu gewährleisten, sollte diese daher um ca. 60 m Meter in südliche Richtung verlegt werden (siehe nachfolgender Lageplan):



Abbildung 3: Lageplan zur Verschiebung der OD-Grenze im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (unmaßstäblich)

Ohne eine Verlegung der OD-Grenze ist die Erweiterung der Firma DMS Technologie GmbH nicht wie geplant durchführbar, da die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen Stellplätze

nicht realisierbar wären. An einer Stellplatzablöse hat die Gemeinde wegen der damit einhergehenden Folgeprobleme im öffentlichen Straßenraum kein Interesse.

Daher soll ein entsprechender Antrag zur Verlegung der OD-Grenze von Seiten der Gemeinde Fürth formuliert und bei Hessen Mobil eingereicht werden. Hessen Mobil stimmt das Anliegen der Gemeinde dann im Weiteren mit dem Landkreis Bergstraße als zuständigem Straßenbaulastträger ab.

Im Zuge solch einer Verschiebung der OD-Grenze wird sich für den Innerortsbereich die Baulast von Straßen und Gehwegen nicht verändern. Der Kreis Bergstraße bleibt zuständiger Baulastträger für die bauliche Unterhaltung der Kreisstraße. Die Gemeinde Fürth ist auch weiterhin Baulastträger für den straßenbegleitenden Geh- und Radweg. Die Verlegung der OD-Grenze hat somit für keinen der Beteiligten wesentliche wirtschaftliche Auswirkungen. Allerdings sind die Kommunen für den Winterdienst innerorts verantwortlich während Hessen Mobil mit dem Straßenbetriebsdienst die freie Strecke außerhalb der OD-Grenzen betreut. Mit der Verlegung der OD-Grenze ist somit ein geringfügiger Mehraufwand für die Gemeinde zur Durchführung des Winterdienstes verbunden. Mit einem Antrag der Gemeinde auf entsprechende Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt (OD-Grenze) um ca. 60 m nach Süden werden in Bezug auf die bauliche Nutzbarkeit der vorgesehenen Flächen der Bebauungsplanänderung und-erweiterung eindeutige Verhältnisse geschaffen und die Grundstücke nicht nur planungsrechtlich, sondern auch straßenrechtlich dem Siedlungszusammenhang zugeordnet. Die vorliegende Planung einschließlich der notwendigen Stellplätze könnte dann ohne formale straßenrechtliche Genehmigung realisiert werden.

Im Sinne der Realisierung des geplanten Vorhabens entsprechend der vorliegenden Verfahrensunterlagen wird um nachfolgend formulierten Beschluss (Punkt e)) gebeten.

Beschlussvorschlag:

- a) Zur Schaffung der bauleitplanerischen Vorbereitung einer Erweiterung vorhandener gewerblicher Flächen wird die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Gemeindevorstand wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
- b) Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde wird hiermit als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Oktober 2021.
Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind über die Auslegung zu unterrichten und mit Monatsfrist um Stellungnahme zur Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu bitten. Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- 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.
- c) Zur Schaffung der bauleitplanerischen Vorbereitung einer Erweiterung vorhandener gewerblicher Flächen wird die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Gemeindevorstand wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
- d) Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde wird hiermit als Vorentwurf zur Durchführung der

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Oktober 2021.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind über die Auslegung zu unterrichten und mit Monatsfrist um Stellungnahme zur Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu bitten. Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- 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.

- e) Zur Schaffung der straßenrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ wird beschlossen, bei Hessen Mobil als seitens des Kreises Bergstraße für die Kreisstraßen beauftragtem Straßenbaulastträger eine Verschiebung der heutigen südlichen Grenze der Ortsdurchfahrt um ca. 60 m nach Süden zu beantragen.

Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Fürth wird beauftragt, den formlosen Antrag vorzubereiten und an Hessen Mobil zu übersenden.

Fürth, den 09.11.2021

Der Bürgermeister

Christine Hahl
Leiterin FB III

Anlage(n):

1. Planzeichnung ve_1000_A3
2. Planzeichnung ve_1000_A4
3. VE_Teil I Begründung_211103
4. VE_Teil II Begründung_Umweltbericht_211101
5. VE_Textliche Festsetzungen_211104
6. Planzeichnung ve_FNP_5000_A3
7. Planzeichnung ve_FNP_5000_A4