



## Gemeinde Fürth

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-57/2022

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	01.06.2022

#### **Betreff:**

**Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;**

**18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde**

- hier:
- a) Aufstellungsbeschluss der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
  - b) Beschlussfassung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher 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 des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
  - d) Beschlussfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher 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**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	15.06.2022	beschließend
Bau- und Planungsausschuss	05.07.2022	beschließend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	05.07.2022	beschließend
Gemeindevertretung	19.07.2022	beschließend

#### **Sachdarstellung:**

##### **Anlass der Planung**

Die Gemeinde beabsichtigte, mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „An der Ellenbacher Straße“ (rechtskräftig seit 21.10.2005) eine Neugestaltung im südöstlichen Siedlungsbereich der Kerngemeinde zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzunehmen. Ziel des Ursprungsplanes war die Schaffung einer gleichgewichtigen Nutzung von Wohnen und durch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde dann im nördlichen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches eine kleinteiligere Bebauungsstruktur für Wohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Gleichzeitig wurden Sondergebietsflächen für „Betreutes Wohnen“ und „Gastronomie/Fremdenverkehr“ konkretisiert. Darüber hinaus wurden für den gastronomischen Betrieb Stellplätze geschaffen, die nach damals rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich einer Ausgleichsfläche lagen.

Nun soll die am 23.12.2010 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes erneut überplant werden. Das aktuell festgesetzte Sondergebiet „Gastronomie/Fremdenverkehr“ sollte damals den

Bestand des im Gebiet bestehenden Gastronomiebetriebes sichern sowie die Möglichkeit für eine Erweiterung des Betriebes schaffen. Da nun aber aus Altersgründen und fehlender Betriebsnachfolge die gastronomische Nutzung langfristig aufgegeben wird, soll dieser Bereich städtebaulich neu geordnet werden. Die Sondergebietsflächen sollen zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Neben den hier bereits bestehenden Wohngebäuden sollen aber auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Darüber hinaus sollen, als mögliche Folgenutzung der heutigen Gastronomie, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglicht werden. Die Flächen, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als private Parkplatzfläche für den Gastronomiebetrieb festgesetzt worden sind, werden reduziert und sollen langfristig komplett wieder als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Diese Entwicklung zu einer Extensivwiese soll jedoch erst nach Aufgabe der bestehenden Gastronomienutzung erfolgen. Daher erfolgt in der Bebauungsplanänderung eine bedingte Festsetzung, die bestimmt, dass die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: private Parkplatzfläche“ festgesetzten Flächen nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung auf dem Flurstück Nr. 791 vollständig zurückzubauen sind. Dieser Rückbau soll zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert werden. Das nördlich angrenzende Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ bleibt als Einrichtung für Betreutes Wohnen älterer Menschen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität in seinen Festsetzungen unverändert bestehen. Derzeit entsteht hier ein Neubau für altersgerechte und barrierefreie Wohnungen für hauptsächlich ältere Menschen, die sich noch selbst versorgen können, denen aber jederzeit ein Betreuungsangebot zur Verfügung stehen soll. Darüber hinaus soll die bereits bestehende verkehrliche Erschließung durch Errichtung eines Wendehammers im Bereich des Sondergebietes ergänzt werden. Zum einen müssen die Abfallsammelfahrzeuge die bestehende Stichstraße derzeit rückwärts befahren und zum anderen wird sich Zahl der Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich durch die aktuell im Bau befindliche Wohnanlage voraussichtlich erhöhen, so dass die Errichtung eines Wendehammers eine sinnvolle Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere aber der Fußgänger, darstellt. Die Nutzung von Teilen der Sondergebietsfläche für die Errichtung des Wendehammers wurde bereits mittels Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstücksbesitzer geregelt, so dass in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die entsprechend benötigten Flächen mit „Geh- und Fahrrechten“ zugunsten der Öffentlichkeit zeichnerisch festgesetzt werden. Bei einer Überprüfung zur Umsetzung der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, wurde seitens des beauftragten Fachgutachters festgestellt, dass wesentliche damals vorgesehenen Maßnahmen noch nicht realisiert worden sind. Dementsprechend liegt hier aktuell ein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit vor. Um dieses Defizit auszugleichen, sind die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zu überarbeiten. Die damals zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Fürth befinden, wurden im Rahmen der Eigenverpflichtung der Gemeinde durchgeführt. Hierbei handelte es sich um Waldmaßnahmen (Umwandlung bestehender Fichtenwaldflächen in standortgerechte Erlen-Eschen-Waldflächen) in den Gemarkungen Steinbach und Lörzenbach. Die Bewirtschaftung der Fläche im Teilgeltungsbereich 2 wurde inzwischen aufgegeben und die Flächenentwicklung entsprechend den Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes in Auftrag gegeben und auch zum Teil bereits umgesetzt.

### Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst der Teilgeltungsbereich 1 folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 667/1 (teilweise), Nr. 703/1 (teilweise), Nr. 723/1, Nr. 775, Nr. 776, Nr. 777, Nr. 778/2, Nr. 779, Nr. 780, Nr. 781, Nr. 782, Nr. 783, Nr. 784, Nr. 785, Nr. 786, Nr. 787, Nr. 788, Nr. 789, Nr. 790, Nr. 791, Nr. 792, Nr. 793 und Nr. 794 und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,73 ha.

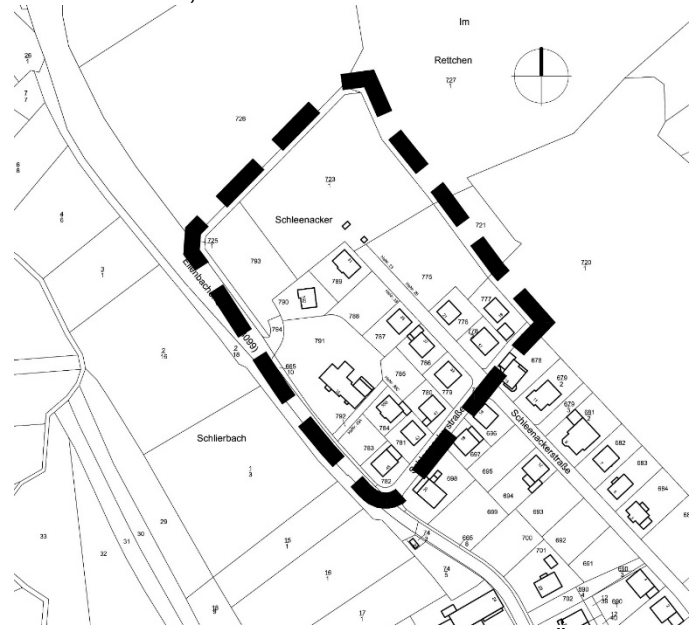


Abbildung 1: Teilgeltungsbereich 1 des betroffenen Bereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich)

Externe Ausgleichsflächen befinden sich im Gewinn Hirtenwiese in der Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21. Der Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

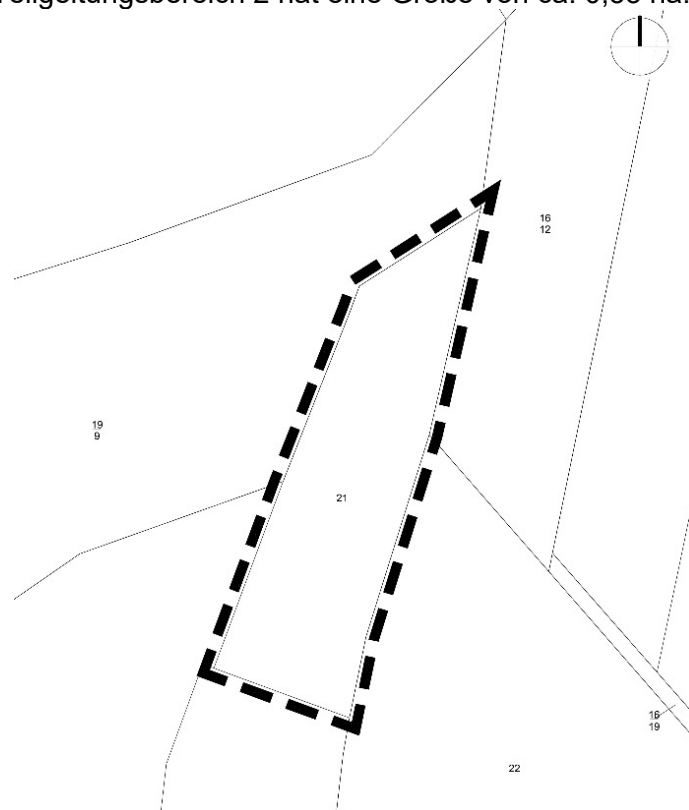


Abbildung 2: Teilgeltungsbereich 2 des betroffenen Bereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ (unmaßstäblich)

### Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Teilgeltungsbereich 1 der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 665/10, Nr. 667/1 (teilweise), Nr. 703/1 (teilweise), Nr. 723/1, Nr. 725/1, Nr. 775, Nr. 776, Nr. 777, Nr. 778/2, Nr. 779, Nr. 780, Nr. 781, Nr. 782, Nr. 783, Nr. 784, Nr. 785, Nr. 786, Nr. 787, Nr. 788, Nr. 789, Nr. 790, Nr. 791, Nr. 792, Nr. 793 und Nr. 794. Dieser Bereich hat einschließlich der internen Ausgleichsflächen eine Größe von ca. 1,88 ha.



Abbildung 3: Teilgeltungsbereich 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich)

Externe Ausgleichsflächen befinden sich im Gewinn Hirtenwiese in der Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21. Dieser Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

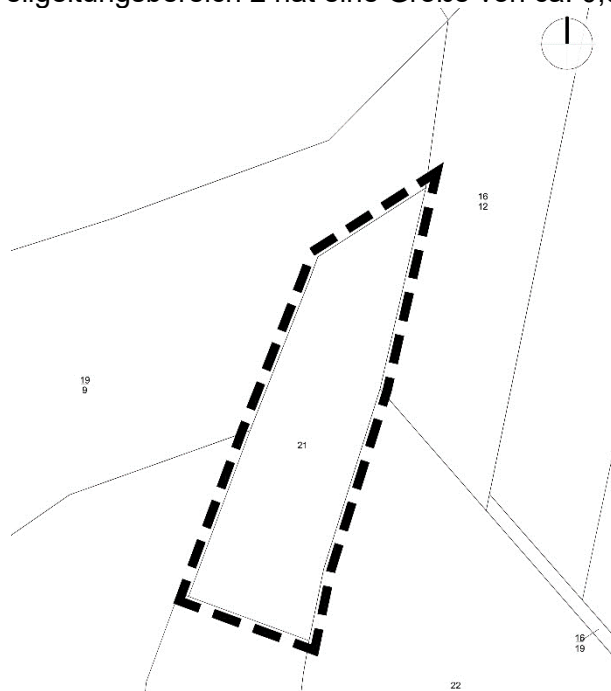


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich)

### Beschlussvorschlag:

- a) Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Baugebietes „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde wird die Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

- b) Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher 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 April 2022.

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 städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Baugebietes „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde wird die Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

- d) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher 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 April 2022.

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.

Fürth, den 01.06.2022

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

### Anlage(n):

1. Planzeichnung A3

2. Planzeichnung A4
3. Begründung
4. Begründung Anlage 1
5. Textliche Festsetzungen
6. FNP - Planzeichnung A3
7. FNP - Planzeichnung A4