



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-52/2024

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	12.06.2024

Betreff:

**Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;
Bebauungsplan „Zum Gänsberg 10-14“**

**hier: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Zum Gänsberg 10-14“ gemäß § 2
Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	18.06.2024	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	25.06.2024	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	25.06.2024	vorberatend
Gemeindevertretung	08.07.2024	beschließend

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

Um der stetigen Nachfrage an Wohnraum innerhalb der Gemeinde Fürth nachzukommen, beabsichtigt die Gemeinde in Form einer Nachverdichtung im Innenbereich ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Zum Gänsberg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überplanung der bisher teilweise gewerblich genutzten Bestandsgebäude und Nebenanlagen zu schaffen.

Durch die Überplanung des bisher unbeplanten Innenbereichs hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum, kann die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser ausgelastet und dringend benötigter Wohnraum in qualitativ hochwertiger Lage bereitgestellt werden. Dabei soll die bestehende Fläche die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleisten und die vorhandenen Flächenpotenziale im Innenbereich der Gemeinde aktivieren.

Die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans bildet die Konzeptstudie der „Träger Architekten“, welche im Auftrag des Bauherrn „Helferich Immobilien GmbH“ für die Grundstücke in seinem Eigentum und im Einvernehmen mit zwei weiteren Grundstückseigentümern erstellt wurde. Das Konzept sieht für den Teilbereich insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser vor, die insgesamt ca. 33 Wohneinheiten (5-7 WE/Gebäude) bereitstellen. Entsprechend der beiliegenden Vorhabensinformation der MVV Regioplan wurden zwei Alternativen für die Fläche entwickelt: Zum einen Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern und einem Staffelgeschoss, und als zweite Alternative Mehrfamilienhäuser in vergleichbarer Anordnung in Form von Satteldächern. Dabei wird die Bebauung außerhalb der Zone für den Denkmalschutz/Ensembleschutz in den Bereichen entlang der Hauptstraße entwickelt und erhält die Bereiche mit gewachsenen Grünstrukturen in Richtung des Rathauses. Durch eine hangangepasste Gebäudeanordnung soll zudem ein Einfügen der geplanten Mehrfamilienhäuser in dem topografischen anspruchsvollen Gelände gewährleistet werden.

Städtebaulich sinnvoll und notwendig ist zudem die Einbeziehung der am nordöstlichen Rand gelegenen Bestandsbebauung der Hausnummer 10. Durch die Einbeziehung und gemeinsame bauplanungsrechtliche Regelungen werden im Vorhinein Konflikte vermieden, eine städtebauliche Geschlossenheit sowie Einheitlichkeit geregelt.

Planungsziel ist es demnach, zeitnah Wohnraum zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs zu schaffen. Vorgesehen ist daher die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 speziell § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als

20.000 m² nach GRZ bebaubarer Fläche. Auf die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung und die frühzeitige Beteiligung darf damit verzichtet werden.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: HLNUG; das Plangebiet ist rot umrandet)

Es ist vorgesehen, auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes (siehe Bebauungskonzept in der Anlage) eine detaillierte Bebauungsplanung zu entwickeln bzw. entwickeln zu lassen. Dabei wird besonderer Wert auf die Belange des Artenschutzes gelegt, die durch entsprechende Untersuchungen eingehend geprüft und, je nach Erfordernis, in die Planung integriert werden sollen. Die entsprechenden Gutachten wurden beauftragt und befinden sich in der Erstellung bzw. Vorbereitung. Die resultierende Entwurfsplanung des Bebauungsplans wird den gemeindlichen Gremien zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Gänsberg 10-14“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet als auch für eine bauliche Entwicklung der im Innenbereich gelegenen Fläche mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnraum geschaffen werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4 c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Abwicklung des Verfahrens kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, für die der Bebauungsplan entsprechend aufgestellt werden soll.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FHH-Gebiete von der Planung betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor. Der gesamte Geltungsbereich des geplanten Baugebiets weist lediglich eine Fläche von 4.830 m² auf, sodass der Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschritten wird.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

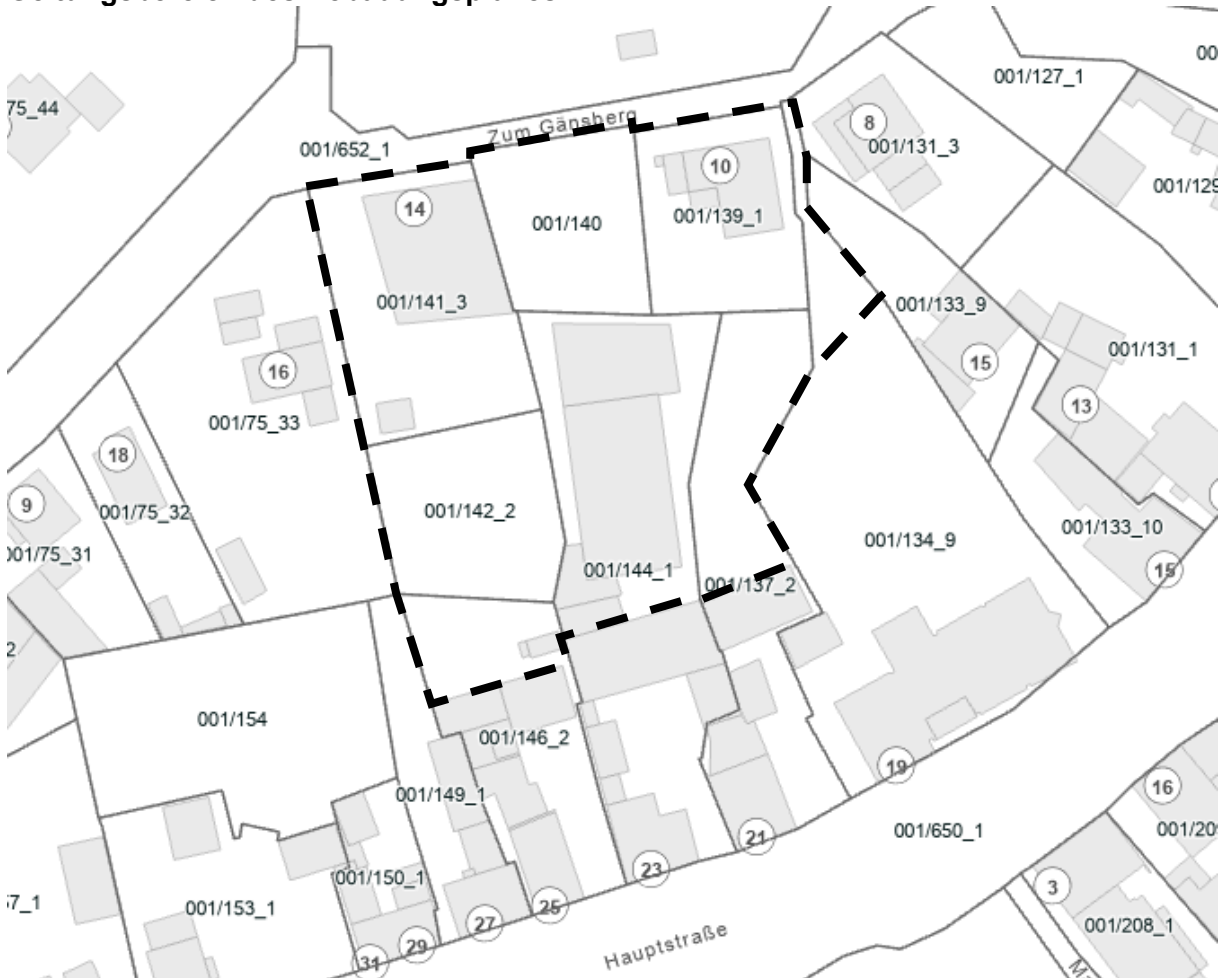


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Gänsberg“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Regionalplan, Juni 2024; Datengrundlage Liegenschaftskarte: HLNUG, abgerufen am 11.06.2024; das Plangebiet ist schwarz gestrichelt umrandet)

Das Plangebiet liegt innergebietlich im Zentrum der Gemeinde Fürth, südlich des örtlichen Friedhofes und nördlich der Hauptstraße. Dabei wird der Geltungsbereich über die nördlich gelegene Straße „Zum Gänsberg 10-14“ erschlossen

Der Geltungsbereich hat einschließlich der überplanten Bestandsbebauung eine Größe von ca. 0,48 ha und beinhaltet folgende Grundstücksparzellen (s. Abb.2):

Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke: 137/2 (teilweise), 139/1, 140, 141/3, 142/2, 144/1 (teilweise), 146/2 (teilweise) sowie 134/9 (teilweise).

Planungsvorgaben

Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist die Fläche als Vorranggebiet Siedlung im Bestand ausgewiesen (s. Abb.3). Gemäß der Teilkarte „Strukturräume“ des Regionalplans Südhessen ist Fürth als Ordnungsraum deklariert, welcher so zu gestalten ist, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, die Wohn- und Umweltbedingungen sowie die Freiraumsituation verbessert werden. Dazu ist die weitere über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnsied-

lungstätigkeit in den Ober- und Mittelzentren sowie in zentralen Orten mit Flächenreserven an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen konzentrieren. Entsprechend der Tabelle 1 „Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020“ wurde ein maximaler Bedarf von 19 ha an Siedlungsfläche zugeordnet. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, werden ohnehin Flächenreserven im Innenbereich aktiviert, somit keine weiteren Außenbereichsflächen zu Versiegelung gebracht. Ziele der Regionalplanung stehen der Baugebietsentwicklung demnach nicht entgegen.

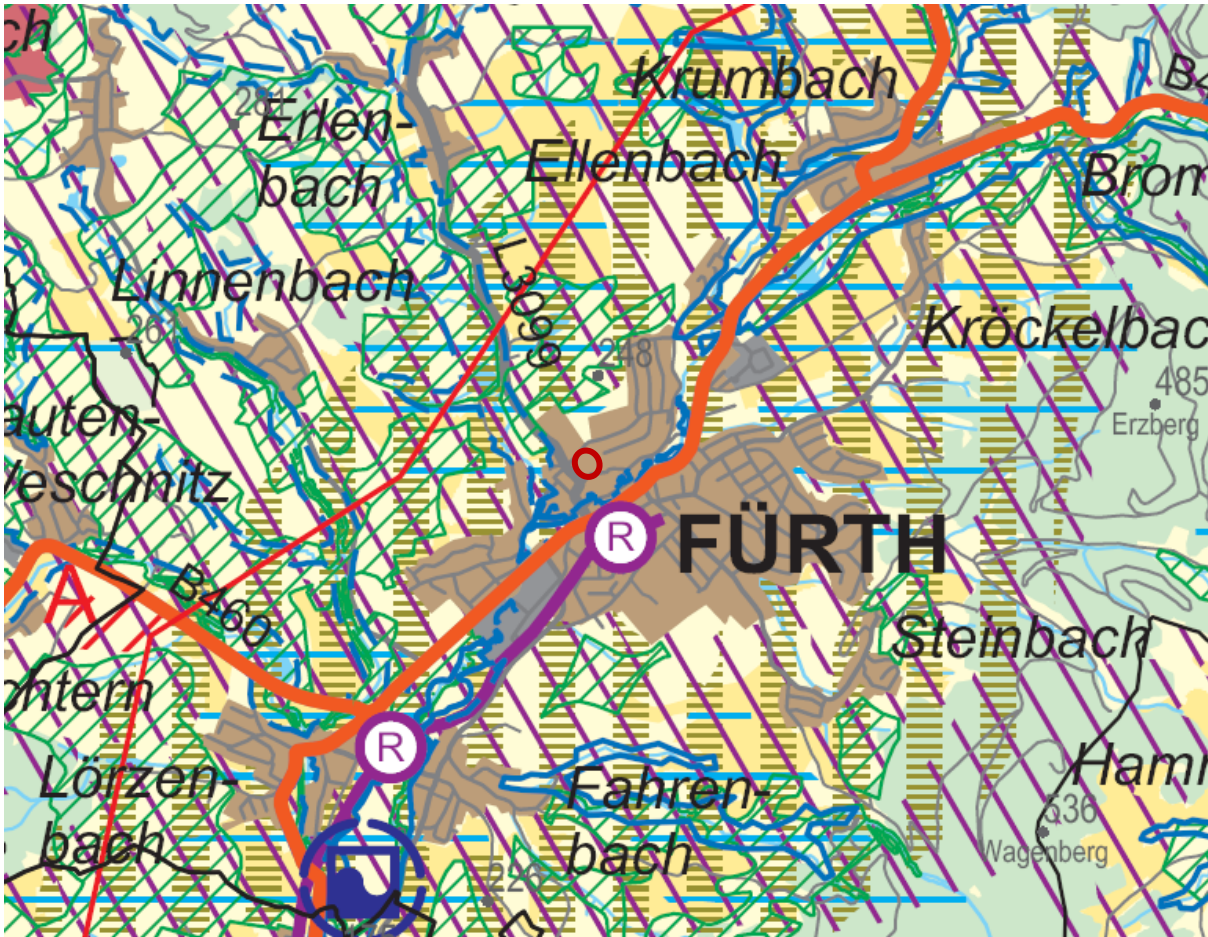


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umrandet)

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 23.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth bzw. die am 14.03.2016 bekannt gemachte 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, die im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt den Planbereich als „Gemischte Bauflächen“ (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar (siehe **Error! Reference source not found.**). Zusätzlich wird die denkmalgeschützte Bebauung im Süden des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereichs) sowie die unter Ensembleschutz stehenden Gartenflächen im Flächennutzungsplan (Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs) gem. § 5 Abs. 4 i.V.m. § 172 Abs. 1 BauGB nachrichtlich übernommen. Unter den Ensembleschutz fallen sämtliche Gebäude entlang der Hauptstraße inklusive der nördlichen Gartenflächen, welche der „Arbeitsliste der Kulturdenkmäler im Kreis Bergstraße“ zu entnehmen sind. Generell werden durch den Ensembleschutz bauliche Gruppen aufgrund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet und sollen demgemäß geschützt werden.

Im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung

des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

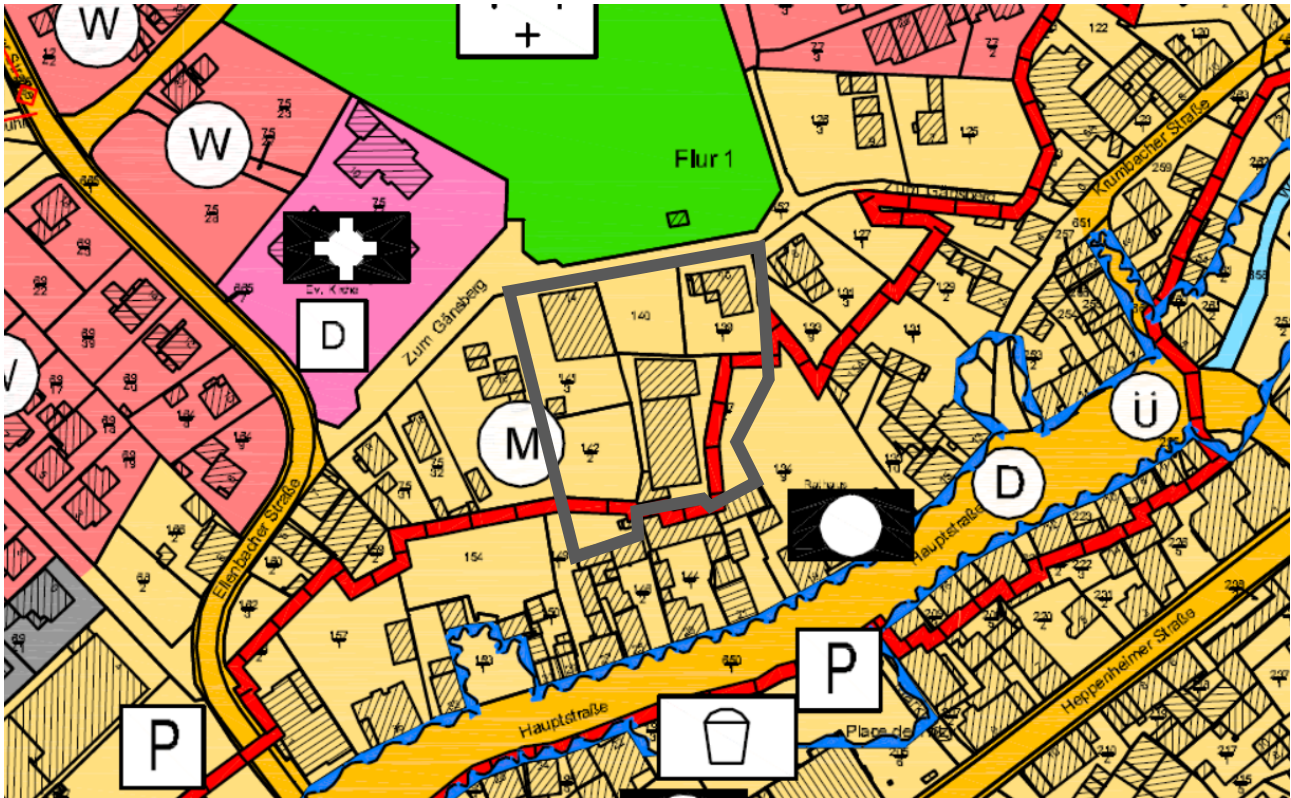


Abbildung 4: Ausschnitt aus der am 14.03.2016 bekannt gemachten 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 11.06.2024 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist grau umrandet)

Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Über dem vorliegenden Geltungsbereich liegt derzeit kein Planungsrecht, sodass die vorhandene Bebauung bislang nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Die nächsten Geltungsbereiche von Bebauungsplänen befinden sich im Westen und Südwesten des Plangebiets, jedoch nicht direkt angrenzend. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan „In der Bitz“ (Plannummer „FUE38-00“) der am 06.07.2002 in Kraft getreten ist, und um den Bebauungsplan „Postknoten“ (Plannummer „FUE43-00“), der seit dem 12.05.2004 wirksam ist. Ferner im Süden befindet sich der seit dem 06.09.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan „Bahnhofsgelände (Plannummer „FUE 41-00“) (siehe **Error! Reference source not found.**). Für das Plangebiet selbst gibt es aber noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass die als Allgemeines Wohngebiet dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Geografischen Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße mit der Darstellung bestehender Bebauungspläne und weiterer Satzungen (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 19.08.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; bestehende Bebauungspläne sind schwarz gestrichelt umrandet, das Plangebiet ist rot umrandet)

Natura 2000-Gebiete

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich der Gemeinde Fürth, ist nicht davon auszugehen, dass Vogelschutzgebiete noch FFH-Schutzgebiete von der Planung tangiert werden, was der Natureg Viewer bestätigt.

Der Planbereich überlagert weiterhin kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert. Entsprechende Flächen befinden sich in einer deutlichen Entfernung zum Plangebiet mit rund 450 m im Nordwesten bzw. ca. 540 m im Südwesten, sodass Beeinträchtigungen durch die Planung nicht zu erwarten sind.

(Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) (siehe **Error! Reference source not found.6**). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Weschnitz im Süden in einer Entfernung von knapp 40 m, wobei aufgrund der topografischen Situation Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung hinsichtlich der Überschwemmungsgebiete ausgeschlossen sind.

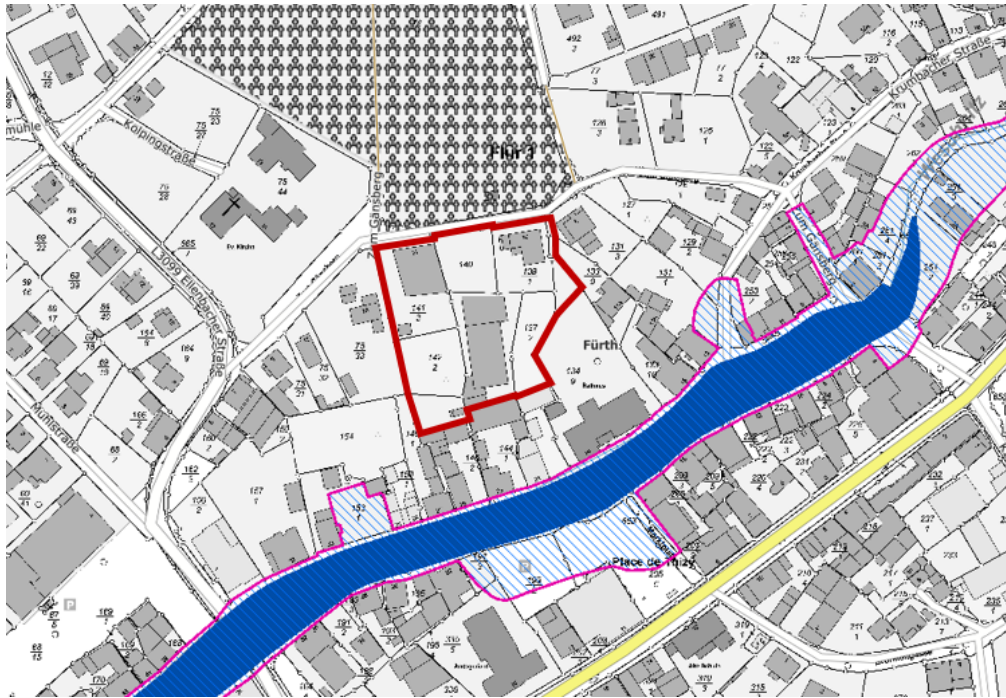


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 11.06.2024 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>; das Plangebiet ist rot umrandet)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (siehe **Error! Reference source not found.**). Die Grenze der Überflutungsfläche der Weschnitz bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) verläuft ebenfalls ca. 40 m im topografisch tiefer gelegenen Süden, weshalb keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet möglich sind.

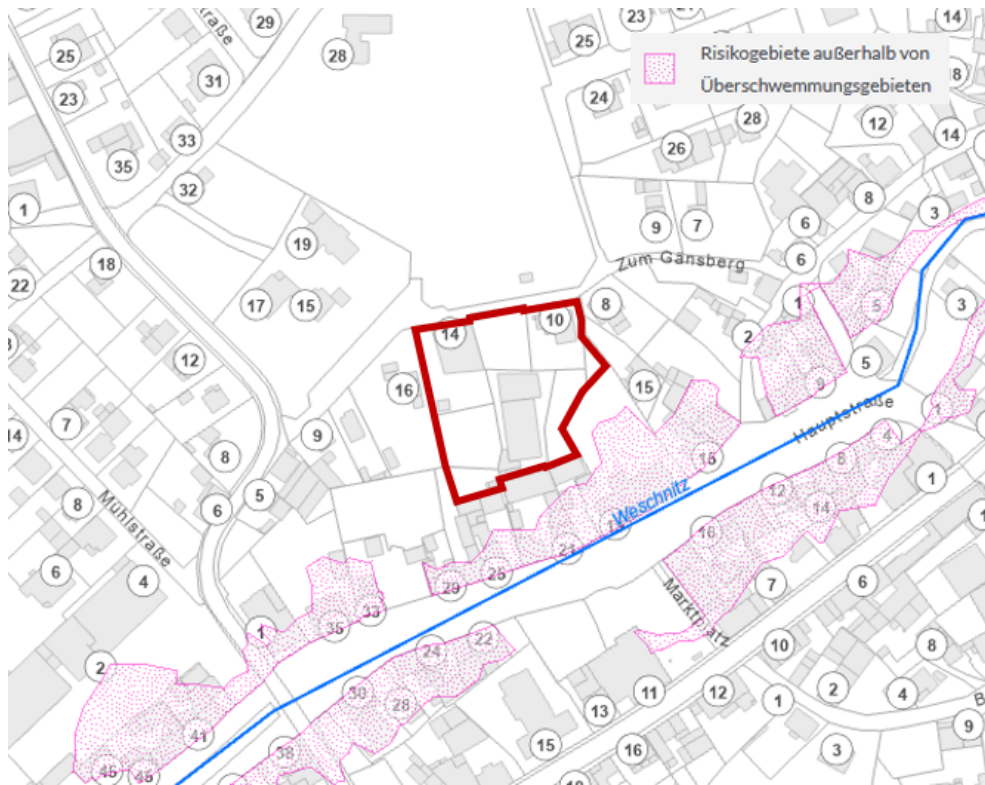


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 11.06.2024 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete (hier die Schutzzone II und III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen 7, Fürth“ (WSG-ID 431-031) in einer Entfernung von knapp 205 m im Nordwesten sowie die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen 1-6, Fürth“ (WSG-ID 431-030) in einer Entfernung von knapp 750 m im Osten) sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Planung sprechen. Die Bauleitplanung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet mit dem Ziel der Wohnraumschaffung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Gänsberg 10-14“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

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

Der Gemeindevorstand wird zudem beauftragt, die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan auf Grundlage des Bebauungskonzeptes auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen und diese zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Fürth, den 18.06.2024

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

Anlage(n):

1. Präsentation Aufstellungsbeschluss