



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-40/2023

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	20.04.2023

Betreff:

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

- hier:
- a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 - c) **Feststellungsbeschluss der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth zur Genehmigungsvorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB**
 - d) **Beschlussfassung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	27.04.2023	beschließend
Bau- und Planungsausschuss	09.05.2023	beschließend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	09.05.2023	beschließend
Gemeindevertretung	23.05.2023	beschließend

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 werden mittels Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Nachbargemeinde Mörlenbach kompensiert.

Zwischen dem Gewerbegrundstück und der Steinbacher Straße befinden sich noch Grundstücksflächen 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 Mitarbeiter zum weitaus größten Teil aus der Umgebung kommen, zu unterstützen.

Bisheriges Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ sowie der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 14.12.2021 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Planverfahren wurden mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen wurden hierzu in der Zeit vom 02.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Die von den Planungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 31.01.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Verfahrenstexte sowie zur Aufnahme des Teilbereiches B des Ursprungsplanes in den Geltungsbereich der

vorliegenden Änderungsplanung. Der bereits festgesetzte öffentliche Geh- und Radweg im Bereich des Plangebietes wurde verbreitert und es erfolgte die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen aus dem Öko-Konto der Nachbargemeinde zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs-/ Ausgleichsdefizits.

Die Planungen konnten in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.12.2022 gegenüber den jeweiligen Vorentwurfsplanungen entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.01.2023 hingewiesen wurde. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung der beiden Planungen informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 24.02.2023 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Fassung der Flächennutzungsplanänderung ist zur Beantragung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zu beschließen. Die sich danach ebenfalls ergebende Fassung des Bebauungsplanes ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung der Planentwürfe erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

- a) **Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.**
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die Bürger, welche Einwendungen zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung sowie der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

- b) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung sowie der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- c) Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit zur Genehmigungsvorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Dezember 2022, unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung nach entsprechender Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde durch die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung herbeizuführen.
- d) Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Dezember 2022, unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, im Anschluss an die Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung, die Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses herbeizuführen.

Fürth, den 20.04.2023

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

Anlage(n):

1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
2. FNP Planzeichnung A3
3. FNP Planzeichnung A4
4. B-Plan Planzeichnung A3
5. B-Plan Planzeichnung A4
6. Teil I Begründung
7. Teil II Begründung
8. Textliche Festsetzungen
9. Anlage 1 EA-Bilanz
10. Anlage 2 Bestandsplan
11. Anlage 3 Entwicklungsplan
12. Anlage 4 Externer Ausgleich
13. Anlage 5 Artenschutzgutachten