



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-130/2022

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	09.11.2022

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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
 - c) **Beschlussfassung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 - d) **Beschlussfassung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	15.11.2022	beschließend
Bau- und Planungsausschuss	29.11.2022	beschließend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	29.11.2022	beschließend
Gemeindevertretung	12.12.2022	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 sollen mittels noch festzusetzender Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. 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 meisten Mitarbeiter 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 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 der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden 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.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen 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 ergebenden Planfassungen der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes sind jeweils als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

- a) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 wird beauftragt, die Bürger, welche Einwendungen zum Inhalt der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- b) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- c) Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Dezember 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu unterrichten.
Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in den ortsüblichen Bekanntmachungsblättern des Gemeindevorstandes zu veröffentlichen.
- d) Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Dezember 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu unterrichten.
Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in den ortsüblichen Bekanntmachungsblättern des Gemeindevorstandes zu veröffentlichen.

Fürth, den 08.11.2022

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

Anlage(n):

1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
2. FNP-Plan_5000_A3_221108
3. FNP-Plan_5000_A4_221108
4. B-Plan_1000_A3_221108
5. B-Plan_1000_A4_221108
6. Textliche Festsetzungen_221108
7. Teil I Begründung_221108
8. Teil II Begründung_221108
9. Anlage 1 EA-Bilanz_221107
10. Anlage 2 Bestandsplan_221107
11. Anlage 3 Entwicklungsplan_221107
12. Anlage 4 Externer Ausgleich_221107
13. Anlage 5 Artenschutzgutachten_220120