



## Gemeinde Fürth

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-98/2023

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	12.10.2023

#### **Betreff:**

**Anordnung der Baulandumlegung für den Bereich des Bebauungsplanes FÜ56 - „Betriebsgelände HEAG an der Heppenheimer Straße“, rechtsgültig seit 18.03.2009, in der Kerngemeinde Fürth**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	17.10.2023	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	17.10.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	07.11.2023	beschließend

#### **Sachdarstellung:**

Mit der teilweisen Aufgabe des HEAG-Betriebsgeländes im Jahre 1996, wurde das heutige Gewerbegebiet „Betriebsgelände HEAG an der Heppenheimer Straße“ erstmals bauplanungsrechtlich geordnet und mit einem Bebauungsplan überspannt. Die Entwicklung wurde durch drei Fürther Gewerbetreibende initiiert und direkt beauftragt. Der Eigentumsübergang der Grundstücke wurde im Anschluss einer Umlegung direkt von der HEAG auf die Interessenten vollzogen. Die heute dort vorzufindenden Grundstücksparzellierungen entsprechen diesem damaligen und nicht mehr gültigen Bebauungsplanstand. Die Grundstücksnutzungen und die Eigentumsverhältnisse weichen damit von dem heute rechtsgültigen Bebauungsplan ab.

2004 fand auf Wunsch und ebenfalls in Direktauftrag eines dort ansässigen Eigentümers eine weitere Planungsüberarbeitung im süd-östlichen Geltungsbereich - Richtung Weschnitz - statt, um die Ausnutzung eines Baugrundstückes zu erweitern.

Die heutige kommunale Fläche, Flurstück Nr. 14/13, auf welchem wir in diesem Jahr die Containeranlage für Flüchtlingswohnen platzieren konnten, wurde erst im Jahr 2008 von der damals als HSE firmierenden Eigentümerin an die Gemeinde Fürth veräußert. Die Gemeinde brachte mit Ankauf, zusammen mit zwei Anliegern, eine dritte Bebauungsplanerweiterung auf den Weg und erweiterte den Geltungsbereich um Flurstück Nr. 14/13, einschließlich einer dazugehörenden Erschließungsstraße. Zu diesem Zeitpunkt strebte man eine im Einvernehmen mit den beiden mitwirkenden Anliegern „vereinfachte Umlegung“ an, die aber aufgrund von Befindlichkeiten der beiden Anlieger untereinander nicht vollzogen werden konnte und bis heute auch nicht vollzogen wurde. Eine Lösung kann - nach derzeitigem Verhandlungssachstand - im „vereinfachten Umlegungsverfahren“ nicht herbeigeführt werden.

Dieser letzte Planungsstand bildet sich heute im Bebauungsplan FÜ56 - „Betriebsgelände HEAG an der Heppenheimer Straße“ ab und ist rechtsgültig seit dem 18.03.2009. Auf dieser Plangrundlage wurde zuletzt im Jahr 2021 ein Bürogebäude auf dem Flurstück Nr.14/16 genehmigt, ohne dass dieses über eine ordentliche Straßenanbindung verfügt. Das Grundstück wird aktuell provisorisch über die kommunale Parzelle Nr. 14/13 mit LKWs angedient.

Um für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke klare Eigentums- und Nutzungsverhältnisse zu schaffen, zudem vorhandene Grundstücke entsprechend des B-Planes zu realisieren, um für

alle Grundstücke eine ordentlich Erschließung zu gewährleisten sowie für die Anlieger eine Klärung herbeizuführen, da die unklare Situation seit Jahren Unfrieden untereinander auslöst, ist es zwingend notwendig das Baugebiet gemäß der zugrundeliegenden Bebauungsplanung neu zu ordnen. Dadurch wird uns als Kommune die Möglichkeit eröffnet, in der tatsächlichen Verkehrsfläche unsere Flüchtlingsunterkunft mit Wasser, Strom und Telekommunikation zu versorgen und nicht eine Behelfs-Trasse über Flurstück Nr. 14/6 in Anspruch nehmen zu müssen.

Kurzer Exkurs: Wir haben grundsätzlich die Möglichkeit die Containeranlage über das kommunale Flurstück Nr.14/6 zu versorgen und dadurch die Inbetriebnahme der Container sicherzustellen, schaffen damit aber neue Zwänge für das Baugebiet. Unsere Behelfs-Trasse zerschneidet ein vorgesehene Baufenster, was zu späteren Einschränkungen der Bebaubarkeit führen wird: fremde Versorgungsleitungen dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Ferner ist nicht auszuschließen, dass als Reaktion auf dieses Vorgehen der Eigentümer von Flurstück Nr. 14/5, welcher die kommunale Fläche Nr. 14/6 nutzt, die tatsächlich genutzte und in seinem Eigentum befindliche „eigentliche“ Straßenverkehrsfläche sperrt und damit den hinterliegenden Anliegern die Zufahrtsmöglichkeit nimmt.

Um die bebauungsplangemäße Umgestaltung der Grundstückszuschnitte tatsächlich und zügig zu vollziehen, ist ein förmliches Baulandumlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu zu ordnenden Grundstücke einzuleiten.

Die Umlegung ist entsprechend §46 Abs. 1 BauGB „*von der Gemeinde in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung [...] erforderlich ist.*“

Im Weiteren §46 Abs. 4 BauGB folgend, „*kann die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde [...] übertragen*“ werden.

Aufgrund der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Fürth und dem Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird diese Befugnis auf das Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim übertragen. Das Amt für Bodenmanagement ist dadurch Umlegungsstelle der Gemeinde Fürth.

Der Einleitung des Umlegungsverfahrens muss jedoch die förmliche Anordnung der Umlegung durch die Gemeinde vorausgehen. Die durch die Gemeindevertretung zu treffende Beschlussfassung wird nachstehend nach dem dazu entsprechend ergangenen Hinweis des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim vorgeschlagen.

Alle weiteren im Verfahren folgenden Schritte werden eigenständig durch das Amt für Bodenmanagement vollzogen. Die Umlegung wird nach einer frühzeitigen Information und Erörterung mit den betroffenen Grundstückseigentümern durch einen Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet, worin das Umlegungsgebiet und die darin gelegenen Grundstücke aufgeführt werden.

Der Gemeindevorstand und der Bau- und Planungsausschuss werden gebeten die Beschlussvorlage an die Gemeindevertretung weiterzuempfehlen. Die Gemeindevertretung wird gebeten im Sinne der Beschlussvorlage zu entscheiden.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Die Einwurfswerte der Grundstücke, der Verteilungsmaßstab und Ausgleichsleistungen werden erst im Laufe des Verfahrens durch das AfB festgesetzt und sind heute noch nicht bekannt. Bei der Kostenstelle 3-0901 „Bauleitplanung allgemein“, Produkt Nr. 100-1 „Bau- und Grundstücksordnung“ stehen regelmäßig Haushaltsmittel zur Verfügung.

### **Beschlussvorschlag:**

Zur Neuordnung der in dem Bereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke beschließt die Gemeindevertretung aufgrund des § 46 Baugesetzbuch (BauGB) die Anordnung der Baulandumlegung

in der Gemarkung: **Fürth**  
für das Gebiet: **„Betriebsgelände HEAG an der Heppenheimer Straße“**

Der Umlegung liegt der Bebauungsplan FUE56 - "Betriebsgelände HEAG an der Heppenheimer Straße", rechtsgültig seit 18.03.2009, in der Kerngemeinde Fürth zugrunde.

Aufgrund der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Fürth und dem Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird gem. § 46 Abs. 4 BauGB die Umlegungsstelle auf das Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim übertragen.

Der Verteilungsmaßstab (§§ 56-58 BauGB), sowie die für die Bemessung von Geldbeträgen und Ausgleichsleistungen (§ 59 Abs. 2 BauGB) maßgeblichen Werte werden von der Umlegungsstelle festgesetzt.

Bei der Kostenstelle 3-0901 „Bauleitplanung allgemein“, Produkt Nr. 100-1 „Bau- und Grundstücksordnung“ stehen regelmäßig Haushaltsmittel zur Verfügung.

Der Bürgermeister

Fachbereichsleiterin FB III

#### Anlage(n):

1. Anlage 1 - B-Plan FÜ 56
2. Anlage 2 - Auszug Gis mit Luftbild
3. Anlage 3 - Auszug Gis mit Überlagerungen B-Plan