



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-78/2024

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	15.08.2024

Betreff:

Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;

Bebauungsplan „Schützengasse/FC Sportplatz“ in der Kerngemeinde Fürth

hier: Beschlussfassung der Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse/FC Sportplatz“ in Fürth als 2. Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	22.08.2024	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	27.08.2024	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	27.08.2024	vorberatend
Gemeindevertretung	10.09.2024	beschließend

Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 30.06.2020 den Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ in Fürth einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (örtlicher Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die seinerzeit beauftragte SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft, Goethestraße 11, 64625 Bensheim führt in der Begründung des Bebauungsplanes folgendes aus:

„Der frühere Fußballplatz des Fußball Club Fürth 1949 e.V. ist seit Jahren weitgehend aus der Nutzung genommen und stellt eine innerörtliche Brachfläche mit hohem Potential für eine Siedlungsnachverdichtung dar. Der Verein hat seine Trainings- und Spielaktivitäten vor Jahren in das Sportzentrum Schulstraße verlagert. Neben dem FC Fürth liegen innerhalb des Bebauungsplangelungsbereichs auch die Vereinsanlagen des TV Fürth 1903 e.V. Die Sporthallen werden auch für soziale und kulturelle Veranstaltungen genutzt. Beide Vereine sind für die sportliche und soziale Struktur und das öffentliche Leben in der Gemeinde Fürth wichtig, weshalb dem Erhalt der entsprechenden Nutzungen eine hohe Bedeutung zukommt.“

Der Bestandsbebauungsplan sieht als städtebauliche Neuordnung ein urbanes Gebiet im Norden vor. Dieses umfasst neben Wohngebäuden, gewerbliche genutzte Gebäude (sowie eine Sporthalle mit Vereins- und Mehrzwecknutzung. Im Süden auf den ehemaligen Sportplätzen ist ein Allgemeines Wohngebiet für eine Mehrfamilienhaus-, Doppelhaus- und Einzelhausbebauung des Geltungsbereiches geplant.

Die Erschließung der Mehrzweckhalle erfolgt über die Schützengasse, in deren Umfeld der bestehende Parkplatz erweitert werden soll. Das Wohngebiet wird über die Gerhardt-Hauptmann-Straße sowie neu anzulegende Stichstraße erschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 28.03.2023 auf Grundlage des § 13 a BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Schützen-gasse / FC Sportplatz“ in Fürth einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (örtlicher Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlos-sen.

Anlass der Planänderung waren unter anderem

- die gewünschte Berücksichtigung eines zwischenzeitlich erstellten Energiekonzepts,
- eine im Hinblick auf eine geplante Konzeptvergabe planerischen Konkretisierung im Be-reich des allgemeinen Wohngebietes,
- eine weitere Differenzierung im Bestandsgebiet, sowie
- die Einarbeitung erfolgter und geänderter artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

Die Bebauungsplanänderungen beziehen sich vor allem auf das Allgemeine Wohngebiet im südli-chen Teil des Bebauungsplanes. Das Bebauungskonzept sieht vor im Bereich zwischen der Erz-bergstraße und der Gerhardt-Hauptmann-Straße Geschosswohnungsbauten anzuordnen. Im östli-chen und westlichen Teil besteht diese Bebauung aus zweigeschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach, im mittleren Bereich aus einer dreigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss und Flach-dächern.



Ein Teil dieser Wohnungen ist für den sozialen Wohnungsbau bestimmt. Diese Flächen sollten unter Anwendung eines Konzeptvergabeverfahren entwickelt werden. Insofern handelt es sich bei den Darstellungen des Bebauungskonzeptes nur um eine mögliche Bebauungsvariante.

Im südlichen und südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches sind im Anschluss an die Bestandsbebauung kleinteilige Einfamilienhausbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Insgesamt konnten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem Neubaubereich bis zu 80 neue Wohneinheiten entstehen.

Für den Neubaubereich wurde seitens der Energielenker projects GmbH ein Energiekonzept erstellt. Ziel ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit einer zentralen Speichereinrichtung.

Die Baulichkeiten der Sport- und der Mehrzweckhalle sollen ertüchtigt und tlw. umgenutzt werden. Hiermit verbunden ist auch die Neugestaltung und Erweiterung der öffentlichen Parkplatzanlage am Ende der Schützengasse.

Für die angrenzenden Bestandsbereiche im geplanten MU-Gebiet ist die Erhaltung des Baubestandes, mit teilweiser historischer Bausubstanz sowie die Erhaltung der gemischten Nutzungsstruktur vorrangiges Ziel. In Abweichung zum rechtsgültigen Bebauungsplan sollen die Bauflächen hinsichtlich der vorhandenen Straßenrand- und Grenzbebauungen sowie in Bezug auf die Höhenentwicklung differenzierter gegliedert werden.

Für die Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ ergeben sich aus der Artenschutzprüfung Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierzu sind Maßnahmen für Quartierhilfen der Haselmaus, Erhalt eines Nistgerätes und Installation von Fledermaus- sowie Nistkästen getroffen. Weitere Artenschutzbeiträge zu fledermausschonenden Gebäudearbeiten, Minderung des Vogelschlags etc. sind in der Bebauungsplanänderung ebenfalls als Festsetzungen aufgenommen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 28.03.2023 auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 BauGB ebenfalls die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB (i.V.m.) § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung, die im Zeitraum vom 24.04.23 bis 26.05.2023 sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Zeitraum vom 13.04.23 bis 26.05.23 durchgeführt wurde, wurden Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgebracht, die Anpassungen des Bebauungsplanes und einer erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 erforderlich machen.

Insbesondere wurden folgende Änderungen im 2. Bebauungsplanentwurf berücksichtigt:

- Festsetzung von Reduktionszisternen mit einer regenabflussmenge von 10 l pro Sekunde/ha bzw. einer Regenabflussmenge von 4 cbm je 1000 m² abflusswirksame Fläche
- Konkretisierende Prozentangaben zur Festsetzung von unbefestigten und Hausgärten
- Ergänzende Formulierungen bezüglich von Festsetzungen zum Artenschutz (Beleuchtung, Verglasung)
- Aufnahme von Lärmschutzmaßnahmen als Hinweise
- Aufnahme von weiteren Hinweisen im Bebauungsplan (Artenschutz, Löschwasserversorgung, Kriminalprävention, Altlasten)

- Verschiedene Ergänzungen in der Begründung (Monitoring, Sicherung Ausgleichsflächen, vertiefende Aussagen zum Bodenschutz)
- Anpassung des Verkehrsgutachtens

Die Gemeinde Fürth hat zur Vermarktung der Flächen für den geplanten Geschosswohnungsbau ein Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, welches jedoch nicht zum gewünschten Erfolg führte. Deshalb fanden im Nachgang des Verfahrens Gespräche mit interessierten lokalen Bauträgern statt, die zu verschiedenen weiteren Änderungen des Bebauungsplans führten.

- Plangebiet WA 1
 - GRZ 0,4 anstatt 0,3
 - GFZ 1,2 anstatt 0,6
 - Geschosszahl III anstatt II
 - Gebäudelänge 17 anstatt 15 m
 - Dachneigung zusätzlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°
- Plangebiet WA 2
 - Gebäudelänge 25 anstatt 22 m
 - Wohneinheiten 1 WE / 83 m² Grundstücksfläche anstatt 1 WE / 90 m² Grundstücksfläche (insgesamt max. 39 WE)
 - Dachneigung zusätzlich flachgeneigte Dächer bis 10°
- Plangebiet WA 3
 - Gebäudelänge 20 anstatt 17 m
 - Wohneinheiten 1 WE / 85 m² Grundstücksfläche anstatt 1 WE / 110 m² Grundstücksfläche (insgesamt max. 16 WE)
 - Dachneigung Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° anstatt geneigte Dächer von 30-45°
- Plangebiet WA 7
 - Verkleinerung und Zuordnung zu Plangebiet MU 3
- Holzhackschnitzelkraftwerk
 - Fläche entfällt
 - Zuordnung zu Plangebiet MU 3

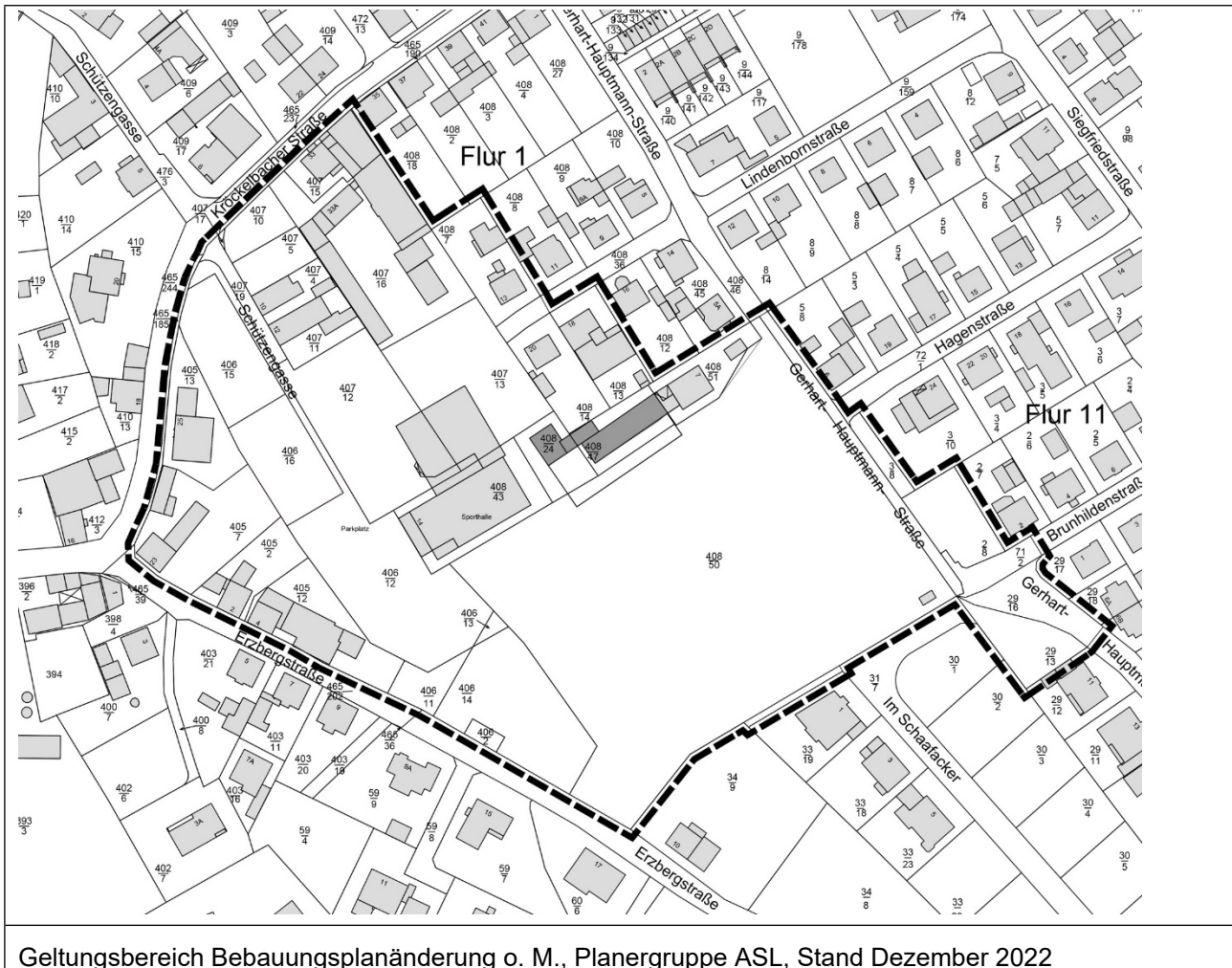
Eine Flächennutzungsplanänderung wird für das Plangebiet aufgrund der Planung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der FNP ist auf dem Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.



Bebauungskonzept o. M., Planergruppe ASL August 2024

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gemeindegebiet von Fürth liegt im Vorderen Odenwald im Oberen Weschnitztal. Der Geltungsbereich liegt in der Kerngemeinde Fürth. Im Südosten des Plangebietes verläuft die Gerhart-Hauptmann-Straße. Im Süden stößt es an die Straße Im Schaafacker, im Südwesten an die Erzbbergstraße, im Nordwesten und Norden an die Kröckelbacher Straße. Im Nordosten bilden die Wohnbebauung im Bereich der Kröckelbacher Straße und der Gerhart-Hauptmann-Straße die Grenze.



Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,3 ha umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:
Gemarkung Fürth, Flur 1:

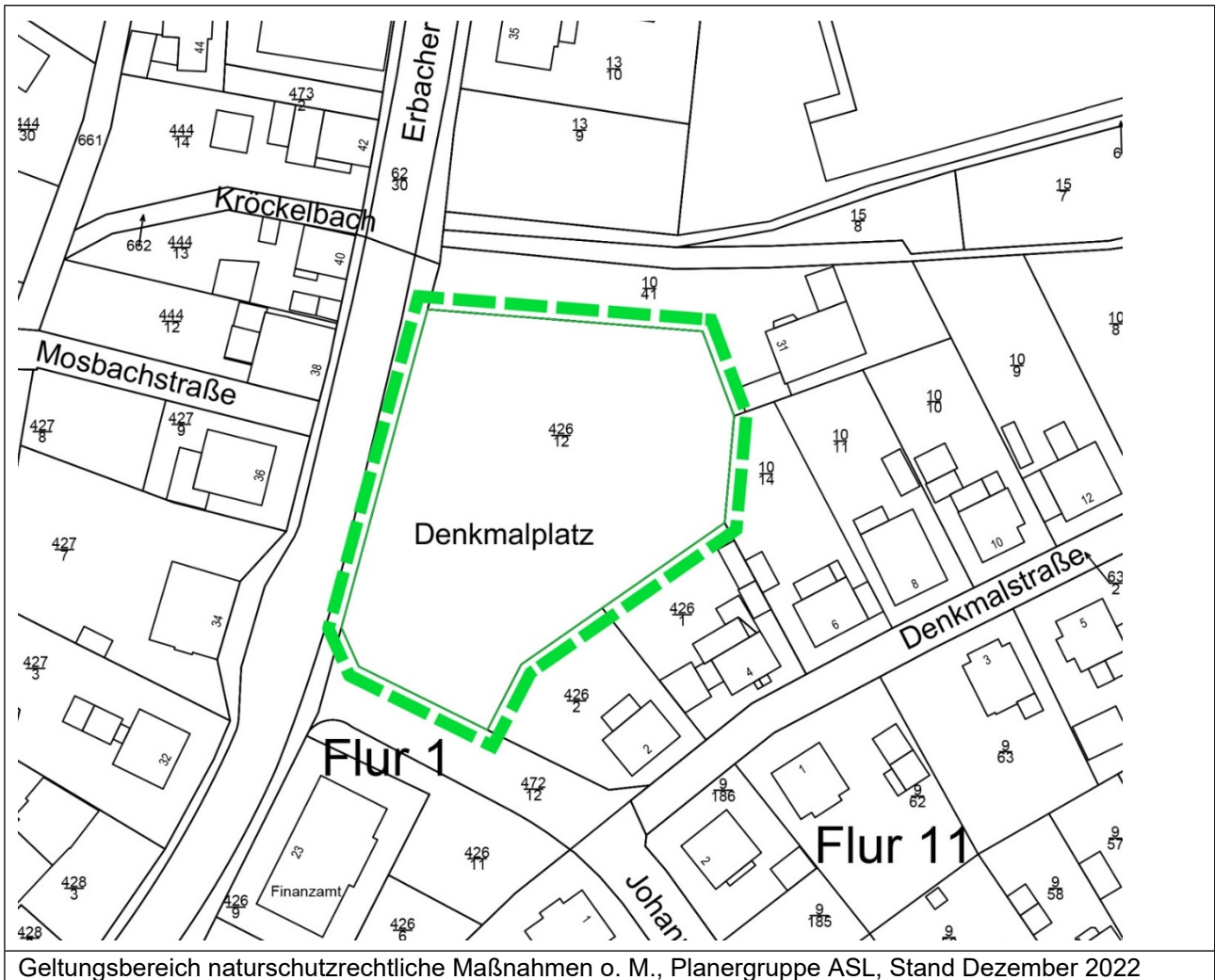
Flurstücke Nr. 405/2, Nr. 405/7, Nr. 405/12, Nr. 405/13, Nr. 406/2, , Nr. 406/11, Nr. 406/12, Nr. 406/13, Nr. 406/14, Nr. 406/15, Nr. 406/16, Nr. 407/4, Nr. 407/5, Nr. 407/10, Nr. 407/11, Nr. 407/12, Nr. 407/13, Nr. 407/15, Nr. 407/16, Nr. 407/17, Nr. 407/19, Nr. 408/7, Nr. 408/13, Nr. 408/14, Nr. 408/24, Nr. 408/36 (teilweise), Nr. 408/43, Nr. 408/46 (teilweise), Nr. 408/47, Nr. 408/50, Nr. 408/51

sowie Gemarkung Fürth, Flur 11:

Flurstücke Nr. 2/8, Nr. 3/8, Nr. 29/13, Nr. 29/16 (teilweise), Nr. 31/7 (teilweise) und Nr. 71/2 (teilweise).

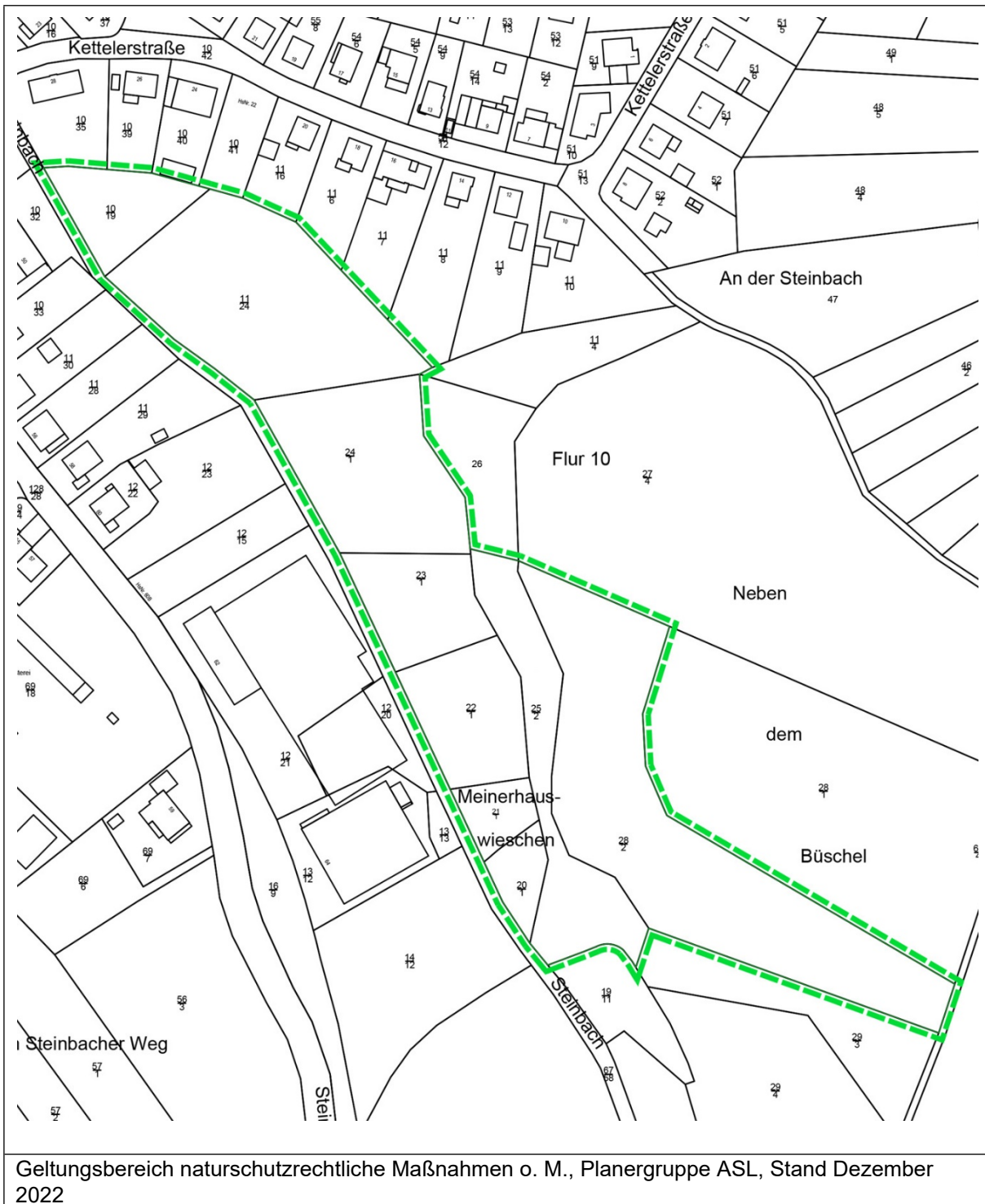
Nördlich der Bebauungsplanänderung befindet sich ein weiterer Geltungsbereich, der für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen herangezogen wird. Die Fläche verfügt über eine Größe von 0,29 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

Denkmalplatz
Gemarkung Fürth
Flur 1
Flurstück 426/12



Ein weiterer Geltungsbereich für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen liegt südlich der Bebauungsplanänderung und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,54 ha. Dieser beinhaltet folgende Flurstücke:

Steinbachwiesen
Gemarkung Fürth
Flur 10
Flurstücke 10/19, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/2, 28/2 und 11/24.



Planungsvorgaben und Inhalt der Planung

Auf die der Vorlage beigefügten Unterlagen, insbesondere die Begründung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Änderung des Bebauungsplans „Schützengasse / FC Sportplatz“ in Fürth, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit als 2. Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom August 2024.
- b) Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über diese Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme mit Monatsfrist zu bitten. Alle im Rahmen der öffentlichen Auslegung 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 14.08.2023

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

Anlage(n):

1. Planzeichnung A3
2. Abwägung August 2024
3. Textl. Festsetzungen August 2024
4. Begründung August 2024
5. A1_Ausführungsplan Reptilienhabitat
6. A2_Endbericht Eidechsenumsiedlung
7. A3_Ergebnisbericht Gehölzkontrolle
8. A4_Umsetzungsnachweis Artenschutzmaßnahmen
9. A5_Artenschutzprüfung Änderung
10. A6_Bebauungskonzept
11. A7_Energiekonzept
12. A8_Verkehrsplanerische Stellungnahme
13. A9_Schnitte
14. A10_Schalltechnische Untersuchung
15. A11_Bestand Bodenfunktion
16. A12_Eingriff Bodenfunktion