

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	06.12.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	20.12.2023	öffentlich - Beschluss

Aktualisierung Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 460a Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße „Golfpark,, und Beschluss der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

- Vorentwurf BPlan Nr. 460a - Nutzungskonzept
- Anlage zum Vorentwurf BPlan Nr. 460a - Übersicht Biotope
- Anlage zum Vorentwurf BPlan Nr. 460a - Vergleich der Geltungsbereiche

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Verfahrensförführung des Bebauungsplanes mit reduziertem Geltungsbereich.
Die Verwaltung wird beauftragt, zur o.g. Bauleitplanung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Anlass

Mit Stadtratsbeschluss vom 10.11.1993 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 460a für den „Alten Flugplatz Atzenhof“ eingeleitet. Mit Übernahme der bisher im Eigentum des Bundes befindlichen Flächen durch die Stadt Fürth im Mai 2023 und einer geplanten zeitnahen Vermarktung der Flächen, besteht die Notwendigkeit das Bauleitplanverfahren wiederaufzunehmen und Baurecht für die Flächen zu schaffen, um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Daher soll das Bauleitplanverfahren nun fortgeföhrt und der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden. Die Ziele des damaligen Aufstellungsbeschlusses haben sich über die Jahrzehnte in Teilen verändert, sodass in diesem Kontext auch die Ziele der Planung aktualisiert und konkretisiert werden sollen. Darüber hinaus soll der Geltungsbereich angepasst werden.

Auch aufgrund der in den letzten Jahrzehnten zunehmenden Komplexität von Bauleitplanverfahren insbesondere durch die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, die sich auch in den Novellierungen des Baugesetzbuches widerspiegelt und durch Stadtratsbeschlüsse in Fürth wie u.a. zur blau-grünen Stadtentwicklung (Schwammstadt) zeigt, bedarf es einer Aktualisierung des Grundkonzepts des Bebauungsplans wie nachfolgend beschrieben und beiliegend dargestellt (Anlage Vorentwurf BPlan Nr. 460a – Nutzungskonzept).

Über die Zeit hat sich für das Areal die Bezeichnung „Golfpark“ etabliert, sodass zur besseren Verständlichkeit der Bebauungsplan im Zuge der Aktualisierung und Fortführung des Bauleitplanverfahrens den Titel „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße „Golfpark“ erhalten soll. Damit wird begrifflich auch die aktuelle und gewünschte Entwicklung hin zu einem Gewerbegebiet bzw. Gewerbepark mit Nähe zum Golfplatz aufgegriffen.

Planinhalte

Das Plangebiet umfasst ca. 54 ha und befindet sich im Norden des Stadtgebiets, östlich des Main-Donau-Kanals und des Fürther Hafens. Der Geltungsbereich umfasst Flächen östlich und südöstlich des Golfplatzes und wird im Osten von der Vacher Straße begrenzt. Die Flächen wurden ehemals als Kaserne (Monteith-Kaserne) genutzt und stellen somit heute Konversionsflächen dar.

Ziel des Bebauungsplans ist es, für die Wiederinanspruchnahme der Konversionsflächen der ehemaligen Monteith-Kaserne eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierbei sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Der Wirtschaftsstandort Fürth soll gestärkt werden und durch die Möglichkeit zur Ansiedlung oder Erweiterung von ortsansässigen oder ortsexternen vorrangig kleinen bis mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben sollen Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Als weiteres Ziel kommt hinzu, die bestehenden Betriebe zu sichern und ggf. Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen sowie die Gemeinbedarfsnutzung im Norden (Schule, Kindergarten) und Westen (BRK) zu sichern. Besonderer Fokus liegt auch auf der Erhaltung von Grünstrukturen.

Mit der Planung sollen außerdem die bestehenden Konflikte hinsichtlich der Lärmemissionen gelöst werden. Hierbei wird besonders auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen und das bestehende Wohnen gegenüber dem heranrückenden Gewerbe geschützt. Teile des Gewerbegebiets werden daher als hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Da die Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe im Stadtgebiet fehlen und eine hohe Nachfrage hiernach besteht, sollen Teile des Gewerbegebiets für diese Nutzung vorgehalten werden. Zur Sicherung werden verschiedene andere, nach § 8 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, sodass eine Gliederung des Gewerbegebiets (GE) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen geplant ist. Dies umfasst beispielsweise den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, etc. (siehe Planblatt).

Bei den derzeit im „Vorentwurf – Nutzungskonzept“ dargestellten Flächen handelt es sich nicht um reine Bauflächen. Im weiteren Verfahren können sich Einschränkungen/Verschiebungen aufgrund der naturschutzfachlichen Belange (Biotope) ergeben.

Ein Grünordnungsplan wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt. Mit diesem soll durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Weiterhin sollen für das Plangebiet im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Festsetzungen zu Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung getroffen werden. Die entsprechenden Stadtratsbeschlüsse zur Nachhaltigkeit, der Nutzung von Sonnenenergie und Dachbegrünung sowie dem Thema Schwammstadt werden berücksichtigt. Angedacht sind Dachbegrünung, Pflanzgebote sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Schaffung und Sicherung von Grünflächen sowie Regelungen des zulässigen Versiegelungsgrads durch Festsetzung von GRZ.

Mit dem fortgeführten Bauleitplanverfahren soll der Geltungsbereich verkleinert werden (siehe Anlage). Das Wohnprojekt östlich des Plangebiets zwischen Charles-Lindbergh-Straße, Flugplatzstraße und Vacher Straße wurde in der Vergangenheit genehmigt und errichtet. Diese Flächen sind daher abschließend bebaut. Demgegenüber sollen die überwiegend, jedoch noch nicht vollständig, bebauten gewerblichen Flächen im Norden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben und überplant werden. Dadurch sollen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe geschaffen werden und die gewerblichen Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Darüber hinaus stellt der FNP im Plangebiet einen großen Anteil an Grünflächen und die Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ dar. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Es ist geplant, die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im ersten Quartal 2024 durchzuführen.

Die veranschlagten Kosten sind für die Gutachten, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beauftragt werden, angesetzt, u.a. verkehrstechnische Untersuchung, Bodengutachten, Kampfmittel- und Altlastenerkundung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	150.000 €		€
Veranschlagung im Haushalt			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst. 6100.6555.0000	Budget-Nr. 61000 im <input checked="" type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag: Mittelbereitstellung			

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Das Vorhaben fällt unter die beschriebenen Ausnahmen, eine Prüfung ist deshalb nicht nötig.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

Auftrag:	Käm beteiligt	an Stadtplanungsamt von	22.11.2023
----------	---------------	-------------------------	------------

Ergebnis:	Kenntnis genommen	Röhrs, Bernhard, Dr.	23.11.2023
-----------	-------------------	----------------------	------------

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 26.10.2023

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 06.12.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: